

Nicole Küster

Schönheit und Wert von Immobilien





**Nicole Küster**

# **Schönheit und Wert von Immobilien**

**Analyse des in Wohnquartieren bestehenden  
Zusammenhangs**



TECHNISCHE UNIVERSITÄT  
CHEMNITZ

**Universitätsverlag Chemnitz**  
2014

## **Impressum**

### **Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek**

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Angaben sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Zugl.: Chemnitz, Techn. Univ., Diss., 2013

Technische Universität Chemnitz/Universitätsbibliothek

**Universitätsverlag Chemnitz**

09107 Chemnitz

<http://www.bibliothek.tu-chemnitz.de/UniVerlag/>

### **Herstellung und Auslieferung**

Verlagshaus Monsenstein und Vannerdat OHG

Am Hawerkamp 31

48155 Münster

<http://www.mv-verlag.de>

ISBN 978-3-944640-04-4

<http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:bsz:ch1-qucosa-129816>

# **Schönheit und Wert von Immobilien**

## **Analyse des in Wohnquartieren bestehenden Zusammenhangs**

Dissertation zur Erlangung des akademischen Grades  
**Doctor rerum politicarum**

der Fakultät für Wirtschaftswissenschaften  
der Technischen Universität Chemnitz

vorgelegt von

**Dipl.-Kffr. Nicole Küster**

Geboren am 29.02.1976 in München

**Erstgutachter:** Prof. Dr. Friedrich Thießen

**Zweitgutachter:** Prof. Dr. Dieter Jacob



## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	1
1.1	Problemstellung und Zielsetzung.....	1
1.2	Aufbau der Arbeit .....	4
2.	Wahrnehmung und Beurteilung von Schönheit.....	7
2.1	Wahrnehmungs- und Beurteilungsprozess .....	7
2.1.1	Phase der Anmutung.....	7
2.1.2	Phase der bewusst werdenden Wahrnehmung.....	8
2.1.3	Phase der Beurteilung der funktionalen sowie der ästhetischen Qualität.....	9
2.2	Objekt- und subjektbezogene Einflussfaktoren auf die Wahrnehmung.....	11
2.2.1	Objektbezogene Faktoren .....	11
2.2.2	Subjektbezogene Faktoren.....	13
2.3	Schönheitsempfinden als Ergebnis der Wahrnehmung.....	15
2.3.1	Emotionale Prägung .....	16
2.3.2	Maß an inter-individueller Übereinstimmung .....	17
2.3.3	Gesellschaftliche Prägung.....	19
3.	Schönheitsprinzipien von Einzelgebäuden und Wohnquartieren.....	21
3.1	Schönheitsprinzipien von Einzelgebäuden.....	21
3.1.1	Gestalterischer Reichtum der Fassade .....	21
3.1.2	Gewöhnlichkeit der Gebäudegestaltung .....	25
3.1.2.1	New Experimental Aesthetics von Berlyne.....	26
3.1.2.2	Ergebnisse weiterer empirischer Untersuchungen zur Beherrschbarkeit der Umwelt .....	27
3.2	Schönheitsprinzipien von Wohnquartieren.....	28
3.2.1	Homogenität der Gebäudekombination.....	28
3.2.2	Begrenzte Massigkeit.....	32
3.2.3	Gepflegtheit.....	34
3.3	Schönheitsprinzipien vor dem Hintergrund ästhetisch wirksamer Bedürfnisse .....	36
4.	Bereitschaft und rechtliche Verpflichtung der Anbieter zur Schaffung ästhetischer Werte .....	39
4.1	Preisbildung durch Übereinkunft von Angebot und Nachfrage .....	39
4.1.1	Angebot.....	40
4.1.2	Nachfrage.....	42

4.2	Investitionsentscheidung in Schönheit unter Rentabilitäts- und in der Persönlichkeit von Anbietern liegenden Aspekten.....	43
4.2.1	Marktchancen .....	43
4.2.2	Ästhetisches Aufwertungspotenzial des Gebäudes.....	46
4.2.3	Psychologische Aspekte.....	47
4.2.3.1	Andere Anbieter haben in Schönheit investiert .....	48
4.2.3.2	Andere Anbieter haben nicht in Schönheit investiert .....	49
4.2.3.3	Weitere psychologische Aspekte .....	49
4.3	Öffentliches Interesse an schönen Wohnquartieren.....	51
4.3.1	Schönheit als meritorisches Gut.....	51
4.3.2	Gesellschaftlicher Wohlfahrtsverlust durch ästhetische Defizite .....	52
4.4	Möglichkeiten und Grenzen staatlicher Einwirkung .....	55
4.4.1	Rechtliche Rahmenbedingungen für staatliche Maßnahmen.....	55
4.4.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht .....	57
4.4.2.1	Rechtlich relevante ästhetische Parameter .....	57
4.4.2.1.1	Bodenrechtliche Kriterien .....	57
4.4.2.1.2	Baugestalterische Kriterien .....	59
4.4.2.2	Durchsetzung ästhetischer Vorgaben.....	60
4.4.2.3	Eingriffsmöglichkeiten ohne Nutzung aktiver städtebaulicher Instrumente .....	62
4.4.2.3.1	Errichtung neuer und Veränderung bestehender baulicher Anlagen ..	62
4.4.2.3.2	Erhaltung bestehender baulicher Anlagen .....	67
4.4.2.4	Eingriffsmöglichkeiten bei Nutzung aktiver städtebaulicher Instrumente .....	69
4.4.2.4.1	Bebauungsplan und Flächennutzungsplan .....	69
4.4.2.4.2	Gestaltungssatzung.....	70
4.4.2.4.3	Erhaltungssatzung .....	72
4.4.3	Denkmalschutz .....	73
4.4.4	Zusammenfassende Bewertung der staatlichen Eingriffsmöglichkeiten .....	74
5.	Stadtstruktur und Stadtgestaltung .....	77
5.1	Morphologische Ebene der Stadt .....	77
5.1.1	Siedlungsform Band.....	80
5.1.2	Siedlungsform Kreis.....	81
5.2	Wesentliche bauliche Gestaltungselemente .....	83
5.2.1	Parzellen bebaut mit Blöcken.....	83
5.2.2	Reihenbebauung .....	87
5.2.2.1	Reihen in geschlossener Bebauung.....	90
5.2.2.2	Reihen in offener Bebauung.....	92

5.2.3	Zeilenbebauung.....	93
5.2.3.1	Zeilen in klassischer Form.....	96
5.2.3.2	Zeilen als Großwohnsiedlungen .....	97
5.2.3.3	Zeilen in variabler Form .....	100
5.2.4	Bebauung mit Solitären .....	102
5.2.5	Bebauung mit Gruppen.....	105
5.3	Ästhetische Beurteilung der vorgestellten Wohnquartiere.....	108
6.	Empirische Untersuchung des zwischen Schönheit und Wert von Immobilien bestehenden Zusammenhangs.....	111
6.1	Gegenstand der empirischen Untersuchung .....	112
6.1.1	Reihenbebauung.....	113
6.1.2	Zeilenbebauung.....	114
6.2	Zentrale Forschungsfragen .....	116
6.3	Messung der ästhetischen Beurteilung, der Einzugs- und der Zahlungsbereitschaft.....	117
6.3.1	Ästhetische Beurteilung.....	118
6.3.2	Einzugs- und Zahlungsbereitschaft.....	119
6.4	Durchführungsplan der empirischen Untersuchung .....	121
6.5	Illustration der Wohnquartiere im Spannungsfeld interner und externer Validität .....	123
6.5.1	Herausforderungen.....	123
6.5.2	Potenzial.....	126
6.6	Illustration der zu untersuchenden Wohnquartiere.....	127
6.6.1	Geschlossene Reihenbebauung mit Störer.....	127
6.6.1.1	Gebäude aus der Nachkriegszeit.....	128
6.6.1.2	Neubauten .....	131
6.6.1.3	Verwahrloste Gebäude.....	133
6.6.1.4	Gewerbegebäude.....	136
6.6.2	Offene Reihenbebauung mit Störer .....	139
6.6.2.1	Gebäude aus der Nachkriegszeit in Mehrfamilienhaus-Reihe .....	140
6.6.2.2	Gebäude aus der Nachkriegszeit und Neubauten in Einfamilienhaus-Reihe.....	142
6.6.2.3	Verwahrloste Gebäude in Einfamilienhaus-Reihe.....	146
6.6.2.4	Gewerbliche Nutzung in unmittelbarer Nähe zu Einfamilien- häusern .....	148
6.6.3	Neubau-Gruppenbebauung, Wohnanlagen und Zeilenbauten.....	149
6.6.3.1	Gruppenbebauung .....	149
6.6.3.2	Wohnanlagen .....	150
6.6.3.3	Zeilenbauten.....	155

6.7	Methoden der Datenauswertung .....	158
6.8	Stichprobenbildung .....	159
7.	Ergebnisse der empirischen Untersuchung .....	163
7.1	Struktur der Stichprobe .....	163
7.2	Schönheit und Wert der Wohnquartiere.....	165
7.2.1	Gesamtes Set .....	166
7.2.1.1	Ästhetische Extremwerte.....	166
7.2.1.2	Monetäre Extremwerte.....	166
7.2.1.3	Korrelation zwischen Schönheit und Wertfaktoren .....	168
7.2.2	Segmentierung des Sets nach Persönlichkeitsmerkmalen .....	169
7.2.2.1	Schönheit .....	169
7.2.2.2	Einzugsbereitschaft .....	170
7.2.2.3	Zahlungsbereitschaft .....	172
7.2.3	Segmentierung ausgewählter Quartiere nach Persönlichkeits- merkmalen .....	174
7.2.3.1	Schönheit .....	174
7.2.3.2	Einzugs- und Zahlungsbereitschaft .....	176
7.3	Effekt von Baumaßnahmen.....	179
7.3.1	Erhöhung der Geschosszahl und Einfügen von Nachkriegs- gebäuden in geschlossene Bebauung .....	179
7.3.1.1	Effekt auf die Schönheit des Wohnquartiers.....	180
7.3.1.2	Effekt auf die Einzugs- und die Zahlungsbereitschaft in bzw. für das mittlere Gebäude .....	182
7.3.2	Einfügen von Neubauten in geschlossene Bebauung .....	185
7.3.2.1	Effekt auf die Schönheit des Wohnquartiers.....	185
7.3.2.2	Effekt auf die Einzugs- und die Zahlungsbereitschaft in bzw. für das mittlere Gebäude .....	186
7.3.3	Einfügen von Gewerbe in geschlossene Wohnbebauung .....	188
7.3.4	Verwahrlosung geschlossener Bebauung.....	191
7.3.4.1	Effekt auf die Schönheit des Wohnquartiers.....	193
7.3.4.2	Effekt auf die Einzugs- und die Zahlungsbereitschaft in bzw. für das mittlere Gebäude .....	194
7.3.5	Einfügen von Nachkriegsgebäuden in offene Bebauung bestehend aus Mehrfamilienhäusern .....	197
7.3.5.1	Effekt auf die Schönheit des Wohnquartiers.....	198
7.3.5.2	Effekt auf die Einzugs- und die Zahlungsbereitschaft in bzw. für das mittlere Gebäude .....	200
7.3.6	Einfügen von Neubauten und eines Nachkriegsgebäudes in ..... offene Bebauung bestehend aus Einfamilienhäusern.....	202



7.3.6.1	Effekt auf die Schönheit des Wohnquartiers .....	202
7.3.6.2	Effekt auf die Einzugs- und die Zahlungsbereitschaft in bzw. für das mittlere Gebäude.....	204
7.3.7	Verwahrlosung offener Bebauung bestehend aus Einfamilienhäusern .....	207
7.3.7.1	Effekt auf die Schönheit des Wohnquartiers .....	209
7.3.7.2	Effekt auf die Einzugs- und die Zahlungsbereitschaft in bzw. für das mittlere Gebäude.....	210
7.3.8	Gewerbe in unmittelbarer Nähe zu Wohnbebauung bestehend aus Einfamilienhäusern .....	212
7.3.9	Skalierung von Einzelgebäuden zur Wohnsiedlung.....	214
7.3.9.1	Effekt auf die Schönheit der Wohnsiedlung.....	215
7.3.9.2	Effekt auf die Einzugs- und die Zahlungsbereitschaft in bzw. für das mittlere Gebäude.....	216
7.3.10	Verlängerung eines Gebäudes zur Zeile .....	219
7.3.10.1	Effekt auf die Schönheit der Zeile .....	219
7.3.10.2	Effekt auf die Einzugs- und die Zahlungsbereitschaft in bzw. Für das Gebäude .....	221
8.	Zusammenfassung der Ergebnisse und Conclusio .....	223
8.1	Antworten auf die fünf Forschungsfragen.....	223
8.2	Handlungsempfehlungen für Stadtplaner und Anbieter .....	227
8.2.1	Stadtplaner .....	227
8.2.2	Anbieter.....	228

**Abkürzungsverzeichnis**

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung
BO LSA	Bauordnung für das Land Sachsen-Anhalt
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
DSchG	Denkmalschutzgesetz
EFH	Einfamilienhaus
GG	Grundgesetz
HBO	Hessische Bauordnung
i.V.m.	in Verbindung mit
LBO	Landesbauordnung
MFH	Mehrfamilienhaus
Rz	Randziffer
SächsBO	Sächsische Bauordnung
Tab.	Tabelle
WTA	Willingness to Accept
WTP	Willingness to Pay

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Am Ende einer Sichtachse platziertes Gebäude .....	13
Abb. 2	Faktoren und Ausprägungsstufen der Komplexität von Gebäuden gemessen anhand der Gebäudesilhouette, der Oberflächendetail- lierung und der Gliederung .....	23
Abb. 3	Fensterlose Seitenwand in Dreieck .....	24
Abb. 4	Schematische Darstellung städtischer Skylines mit Gebirge im Hintergrund .....	29
Abb. 5	Häuserzeilen mit komplementären bzw. abweichenden Einzelge- bäuden hinsichtlich Charakter bzw. Skalierung .....	30
Abb. 6	Präferenzwerte in Abhängigkeit von Art und Ausmaß der Über- Einstimmung eines Einzelgebäudes mit der Umgebungsbebauung ...	31
Abb. 7	Entwicklungsstufen bei der Konstruktion einer Häuserreihe .....	33
Abb. 8	Städtische Gliederung in vier morphologische Ebenen .....	78
Abb. 9	Diverse transformierte bzw. kombinierte Siedlungsformen .....	79
Abb. 10	Verschiedene Typen von Blöcken (Variation im Hinblick auf Größe und Geschlossenheit) .....	84
Abb. 11	Geschlossener Straßenblock in München .....	85
Abb. 12	Neubau-Gebäuderiegel in München .....	85
Abb. 13	Innenhof in Sprendlingen .....	86
Abb. 14	Verschiedene Typen und Formen von Reihenbebauung .....	88
Abb. 15	Beispiele für Typen von Reihenbebauung .....	90
Abb. 16	Verschiedene Typen und Formen von Häuserzeilen .....	95
Abb. 17	Beispiele für Reihen- und Mietshäuser in Zeilenbebauung .....	96
Abb. 18	Beispiele für Scheibenhochhäuser in Zeilenbebauung .....	98
Abb. 19	Beispiele für Variationen von Zeilenbebauung .....	101
Abb. 20	Verschiedene Typen und Formen von Solitären .....	103
Abb. 21	Beispiele für Solitäre .....	104
Abb. 22	Beispiele für Gruppenbebauung .....	106
Abb. 23	Dreigeschossige Häuserreihe im klassischen Stil .....	128
Abb. 24	Fünfgeschossige Häuserreihe im klassischen Stil .....	128
Abb. 25	Häuserreihe mit Gebäude aus den 60er Jahren mit Fliesenfassade ..	129
Abb. 26	Häuserreihe mit Gebäude aus den 70er Jahren in Betonoptik .....	129
Abb. 27	Häuserreihe mit farbig gestaltetem Gebäude aus den 70er Jahren ...	129
Abb. 28	Häuserreihe mit Neubau im klassischen Stil .....	131
Abb. 29	Häuserreihe mit Neubau im avantgardistisch-organischen Stil .....	131
Abb. 30	Häuserreihe mit Gebäude im avantgardistisch-skulpturalen Stil ....	132

Abb. 31	Häuserreihe mit einem verwahrlosten Gebäude .....	133
Abb. 32	Häuserreihe mit Bauruine.....	133
Abb. 33	Häuserreihe mit Baulücke .....	134
Abb. 34	Häuserreihe mit zwei verwahrlosten Gebäuden.....	134
Abb. 35	Häuserreihe mit drei verwahrlosten Gebäuden.....	135
Abb. 36	Häuserreihe mit vier verwahrlosten Gebäuden.....	135
Abb. 37	Häuserreihe ausschließlich bestehend aus verwahrlosten Gebäuden.....	135
Abb. 38	Häuserreihe mit benachbartem Gewerbegebiet .....	136
Abb. 39	Häuserreihe mit Einzelhandelsgebäude .....	136
Abb. 40	Häuserreihe mit Autowerkstatt .....	137
Abb. 41	Häuserreihe mit niedrigem Produktionsgebäude .....	137
Abb. 42	Häuserreihe mit Bürogebäude aus den 70er Jahren .....	137
Abb. 43	Häuserreihe mit Produktionsgebäude .....	138
Abb. 44	Architektonischer Wildwuchs durch ausgeprägte gewerbliche Nutzung.....	139
Abb. 45	Reihe bestehend aus Einfamilienhäusern im klassischen Stil.....	140
Abb. 46	Reihe bestehend aus Mehrfamilienhäusern im klassischen Stil .....	140
Abb. 47	Mehrfamilienhaus-Reihe mit Gebäude aus den 70er Jahren .....	141
Abb. 48	Mehrfamilienhaus-Reihe mit Terrassenhaus aus den 70er Jahren in Betonoptik .....	141
Abb. 49	Mehrfamilienhaus-Reihe mit Gebäude aus den 70er Jahren in Betonoptik.....	142
Abb. 50	Einfamilienhaus-Reihe mit Neubau im klassischen Stil.....	143
Abb. 51	Einfamilienhaus- Reihe mit Einfamilienhaus im Bauhausstil .....	143
Abb. 52	Einfamilienhaus- Reihe mit Einfamilienhaus im avantgardistisch-skulpturalen Stil .....	143
Abb. 53	Einfamilienhaus- Reihe mit Mehrfamilienhaus im avantgardistisch-organischen Stil .....	144
Abb. 54	Einfamilienhäuser mit Hochhaus aus den 70er Jahren .....	145
Abb. 55	Einfamilienhäuser mit einem verwahrlosten Einfamilienhaus .....	146
Abb. 56	Einfamilienhäuser mit Einfamilienhaus-Ruine.....	147
Abb. 57	Einfamilienhäuser mit zwei verwahrlosten Gebäuden.....	147
Abb. 58	Einfamilienhäuser ausschließlich bestehend aus verwahrlosten Gebäuden.....	147
Abb. 59	Einfamilienhaus umgeben von Natur.....	148
Abb. 60	Einfamilienhaus mit angrenzendem Gewerbepark .....	148
Abb. 61	Schlichtes Doppelhaus und Aussiedler-Wohnheim in Bayreuth .....	150

Abb. 62:	Bauplan für zwei Neubau-Mehrfamilienhäuser sowie für eine Neubau-Wohnanlage.....	151
Abb. 63	Wohnblock und Neubau-Wohnanlage in München-Riem .....	152
Abb. 64	Neunstöckiges Punkthochhaus sowie Siedlung bestehend aus Punkthochhäusern.....	153
Abb. 65	Farbig gestaltetes neunstöckiges Punkthochhaus sowie Siedlung bestehend aus Punkthochhäusern....	154
Abb. 66	Doppelhaus mit Flachdach und Reihenhaussiedlung in München-Riem.....	155
Abb. 67	Altbau-Gebäude und lang gestreckte Altbau-Zeile .....	156
Abb. 68	Bauplan für ein Mehrfamilienhaus mit divergierender Nachbar- Bebauung sowie lang gestreckte Häuserzeile der Wohnanlage „Rüttenscheider Höfe“ .....	157
Abb. 69	Häuserreihen in geschlossener Bebauung (Ursprungsbebauung und mit erhöhter Geschosszahl sowie eingefügten Nachkriegs- bauten).....	179
Abb. 70	Ästhetischer Effekt der Erhöhung der Geschosszahl sowie der Einfügung von Nachkriegsgebäuden in eine Häuserreihe.....	180
Abb. 71	Effekt auf die Einzugs- und Zahlungsbereitschaft in bzw. für Gebäude mit erhöhter Geschosszahl sowie Nachkriegsgebäuden....	182
Abb. 72	Häuserreihen in geschlossener Bebauung (Ursprungsbebauung und mit eingefügten Neubauten) .....	184
Abb. 73	Ästhetischer Effekt der Einfügung von Neubauten in eine Häuserreihe .....	185
Abb. 74	Effekt auf die Einzugs- und Zahlungsbereitschaft in bzw. für Neubauten einer Häuserreihe.....	186
Abb. 75	Einfügung von Gewerbebauten .....	189
Abb. 76	Ästhetischer Effekt der Einfügung verschiedener Gewerbebau- ten in eine Häuserreihe.....	190
Abb. 77	Verwahrlosung von Gebäuden innerhalb geschlossener Bebauung.	192
Abb. 78	Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds einer Häuserreihe mit zunehmender Anzahl verwahrloster Gebäude .....	193
Abb. 79	Effekt auf die Einzugs- und Zahlungsbereitschaft mit zunehmen- der Anzahl verwahrloster Gebäude.....	195
Abb. 80	Mehrfamilienhaus-Reihen im klassischen Stil (Ursprung und mit Nachkriegsgebäuden).....	198
Abb. 81	Ästhetischer Effekt der Einfügung verschiedener Nachkriegs- gebäude in eine Mehrfamilienhaus-Reihe .....	199

Abb. 82	Effekt auf die Einzugs- und Zahlungsbereitschaft in bzw. für Nachkriegsgebäude in einer Mehrfamilienhaus-Reihe .....	200
Abb. 83	Einfügung von Neubauten und eines Nachkriegsgebäudes in eine Reihe bestehend aus Einfamilienhäusern .....	202
Abb. 84	Ästhetischer Effekt der Einfügung von Neubauten und eines Nachkriegsgebäudes in eine Einfamilienhaus-Siedlung .....	203
Abb. 85	Effekt auf die Einzugs- und Zahlungsbereitschaft in bzw. für Neubauten und ein Nachkriegsgebäude in einer Einfamilienhaus-Siedlung .....	205
Abb. 86	Verwahrlosung von Gebäuden bestehend aus Einfamilienhäusern ..	208
Abb. 87	Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds einer Einfamilienhaus-Reihe mit zunehmender Anzahl verwahrloster Gebäude .....	209
Abb. 88	Effekt auf die Einzugs- und Zahlungsbereitschaft einer Einfamilienhaus-Reihe mit zunehmender Anzahl verwahrloster Gebäude ...	211
Abb. 89	Einfamilienhäuser in Alleinlage bzw. in unmittelbarer Nähe zu Gewerbe .....	213
Abb. 90	Skalierung von Einzelgebäuden zur Wohnsiedlung und Verlängerung von Gebäuderiegeln .....	214
Abb. 91	Ästhetischer Effekt der Gebäudeskalierung .....	215
Abb. 92	Einzugs- und Zahlungsbereitschaft nach Gebäudeskalierung .....	217
Abb. 93	Verlängerung von Gebäuden zur Zeile .....	219
Abb. 94	Ästhetischer Effekt der Gebäudeverlängerung .....	220
Abb. 95	Einzugs- und Zahlungsbereitschaft nach Gebäudeverlängerung zur Zeile .....	221

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Kategorisierung von Incivilities anhand von Beispielen.....	35
Tab. 2	Disorder-Kontinuum.....	36
Tab. 3	Schönheitsprinzipien von Einzelgebäuden vor dem Hintergrund ästhetisch wirksamer Bedürfnisse.....	37
Tab. 4	Soziale Auswirkungen strategischer Entscheidungen eines Anbieters für bzw. gegen Schönheit.....	53
Tab. 5	Entstehung transformierter Siedlungsformen.....	80
Tab. 6	Schönheit von Wohnquartieren in Abhängigkeit von der Schön- heit der Einzelgebäude und der Qualität ihrer Kombination.....	109
Tab. 7	Bauliche Maßnahmen bei Reihenbebauung .....	113
Tab. 8	Bauliche Maßnahmen bei Zeilenbebauung .....	115
Tab. 9	Anteile an den Altersklassen in München bezogen auf die Stichprobe .....	161
Tab. 10	Charakterisierung der Stichprobe .....	164
Tab. 11	Ästhetisches Urteil in Abhängigkeit von Persönlichkeitsmerk- malen.....	169
Tab. 12	Einzugsbereitschaft in Abhängigkeit von Persönlichkeitsmerk- malen.....	171
Tab. 13	Zahlungsbereitschaft in Abhängigkeit von Persönlichkeitsmerk- malen.....	173
Tab. 14	Ästhetisches Urteil ausgewählter wohnbaulicher Situationen in Abhängigkeit von Persönlichkeitsmerkmalen .....	175
Tab. 15	Einzugs- und Zahlungsbereitschaft in ausgewählte Gebäude in Abhängigkeit von Persönlichkeitsmerkmalen .....	177





# 1. Einleitung

## 1.1 Problemstellung und Zielsetzung

Seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs findet in Deutschland eine ungestörte Bautätigkeit bei ständig steigendem Wohlstand statt. Nichtsdestotrotz sind viele Immobilien<sup>1</sup> bzw. ganze Städte ziemlich hässlich geraten. Während Gebäude des letzten Jahrhunderts dem Vitruvianischen Dreieck „Firmitas“ (Standfestigkeit), „Utilitas“ (Zweckmäßigkeit) sowie „Venustas“ (Anmut oder Schönheit)<sup>2</sup> noch wie selbstverständlich entsprachen, tritt bei moderner Wohnbebauung das letztgenannte Prinzip der Schönheit zu oft zugunsten des Zwecks in den Hintergrund. Diese Problematik ist nicht neu; schon vor einem halben Jahrhundert klagte Gropius: „Wie können wir es hinnehmen, dass ein schönes Stück offener Landschaft nach dem anderen um des glatten Bauprozesses willen von Traktoren zerstört, eingeebnet und aller Vegetation beraubt wird, um dann von Unternehmern mit Hunderten von nichtssagenden, kleinen Häusern bebaut zu werden (...). Der ursprüngliche Pflanzenwuchs und die natürlichen Unregelmäßigkeiten des Geländes werden entweder durch Unachtsamkeit, durch Geschäftsinteresse oder einfach durch Gedankenlosigkeit zerstört, weil der durchschnittliche Bauunternehmer das Land vor allem als kommerzielle Ware ansieht und sich berechtigt fühlt, ein Maximum an Profit aus ihm zu ziehen“.<sup>3</sup>

Bis heute sind Baugesellschaften nach wie vor auf hohe Baulandpreise sowie die sich daraus ergebende Notwendigkeit der maximalen Ausnutzung des Grundstücks bei gleichzeitig minimalen Investitionen in das Gebäude fixiert. Im Ergebnis entstehen langlebige und nachträglich kaum zu verbessernde Bausünden<sup>4</sup>, deren bauliches Erscheinungsbild sich im Zeitablauf noch ver-

---

<sup>1</sup> Siehe zur Definition des Immobilienbegriffs und zur Typisierung der verschiedenen Immobilienarten Mader, N. A. (Wertbeitrag von Stil, 2009), S. 13ff.

<sup>2</sup> Der römische Militäringenieur Vitruvius Pollio, genannt Vitruv, setzte mit seinen „Zehn Büchern über Architektur“, einer lateinischen Niederschrift über Anmut, Stil und Gestaltungsprinzipien vor zwei Jahrtausenden Maßstäbe in der Architektur. Vitruvs Lehren bestimmten über zwei Jahrtausende den europäischen Architekturstil. Das Vitruvianische Dreieck bildet seit der Antike die Grundlage der Architekturlehre.  
Vgl. Amsonet, W.; Ollenik, W. (Zeitmaschine Architektur, 2008), S. 311.

<sup>3</sup> Gropius, W. (Architektur, 1956), S. 138.

<sup>4</sup> Bei einer Bausünde handelt es sich um ein undifferenziert negatives Werturteil im Hinblick auf die städtebauliche Einordnung eines Bauwerks oder dessen Ausführung. Gemeint sind Bauten,

schlechtert, wenn Bestandshalter auf die Vornahme erforderlicher Instandhaltungsmaßnahmen verzichten. Die Dominanz dieser rein funktional geprägten Sichtweise erstaunt vor dem Hintergrund des bereits seit geraumer Zeit zu beobachtenden gesellschaftlichen Wandels vom Versorgungs- zum Erlebniskonsum: Dieser Wandel führt dazu, dass für den Wert einer Immobilie und dessen Beständigkeit nicht mehr nur die funktionale Nützlichkeit entscheidend ist, sondern auch die Fähigkeit zur Erfüllung einer zumindest teilkollektiven Vision.<sup>5</sup>

Gewinnmaximierende Anbieter treffen ihre Entscheidung im Hinblick auf die Vornahme einer Investition<sup>6</sup> in die Schaffung ästhetischer Werte auf Basis folgender Überlegung: Sie entscheiden sich dafür, sofern eine Einkommensmehrung über einen überproportional gesteigerten Ertragswert<sup>7</sup> des Gebäudes zu einer Vermögensmehrung führt. Umgekehrt besteht ein Anreiz für ästhetische Zurückhaltung, sollten Anbieter davon ausgehen müssen, dass eine Investition nicht zu einer Maximierung ihres zukünftigen gleichmäßigen Einkommens beitragen wird. Da die Informationen über die durch Schönheit zu vereinnahmenden Erlöse unvollständig sind, fließen nicht nur Fundamentaldaten in die Erwartungsbildung der Anbieter ein, sondern in hohem Maße auch psychologische Aspekte.

Die Schönheit eines Wohnquartiers stellt nicht nur für Investoren einen potenziellen Wertfaktor dar, sie ist auch von hoher gesellschaftlicher Relevanz: Wenig ansprechende Gebäude mindern nicht nur das Wohlbefinden der Bewohner, Anwohner sowie der Besucher, sie entfalten darüber hinaus auch eine Sogwirkung, die schlimmstenfalls gesamte Wohnviertel erfasst. Aber auch eine fortgesetzte ästhetische Aufwertung kann zu einem sozialen Pro-

---

die allgemein missfallen, da sie sich nicht in das Orts- oder Landschaftsbild einpassen, da Materialien verbaut wurden, die als billig oder hässlich wahrgenommen werden oder da sie einen deplatzierten Stil oder abnorme Dimensionen aufweisen.

Vgl. <http://de.wikipedia.org/wiki/Baus%C3%BCnde>

<sup>5</sup> Vgl. Kloepfer, R.; Landbeck, H. (Ästhetik der Werbung, 1981), S. 68ff.

<sup>6</sup> Eine Investition ist gemäß Lüder aus betriebswirtschaftlicher Sicht jede Handlung, die einen längerfristigen Zahlungsstrom auslöst. Dieser beginnt zunächst mit einer Auszahlung, auf die zu späteren Zeitpunkten Einzahlungen erfolgen. Fallen Folgekosten an, sind weitere Auszahlungen erforderlich.

Vgl. Lüder, K. (Investitionsbegriff, 1987), S. 918f.

<sup>7</sup> Siehe die Wertbestimmung mittels des Ertragswertverfahrens in Kapitel 4.1, S. 39f.

blem werden, wenn im Zuge der sog. Gentrifizierung sozial schwache Mieter verdrängt werden.

Angesichts der fundamentalen ökonomischen wie auch sozialen Bedeutung des Erscheinungsbildes des Gebäudebestands ist es das Ziel der vorliegenden Arbeit, den zwischen den beiden Faktoren „Schönheit des Wohnquartiers“ und „Wert der sich darin befindlichen Immobilien“ bestehenden Zusammenhang zu beleuchten. Dies geschieht, indem im Rahmen der empirischen Untersuchung zunächst der Eindruck konkretisiert wird, mit schönen bzw. weniger schönen Gebäuden bzw. Wohnquartieren konfrontiert zu sein. In einem weiteren Schritt werden die Einzugs- sowie die Zahlungsbereitschaft der Nachfrager in bzw. für das jeweils mittlere Gebäude innerhalb dieser Wohnquartiere erhoben. Diese beiden Kennziffern dienen als Indikatoren für die Größe der Zielgruppe sowie der Höhe der erzielbaren Mehr- oder Mindere Erlöse.

Dadurch soll eine ertragsseitige Kalkulationsgrundlage für das Wertsteigerungspotenzial des Objekts in Abhängigkeit des Erscheinungsbilds der Wohnumgebung sowie für die Rentabilität von Investitionen in Schönheit erarbeitet werden.

Durch die Stärkung der Designorientierung soll eine Annäherung an die gelebte Praxis im Produktionsbereich von Konsumgütern erreicht werden, bei dem das Produkt- bzw. Verpackungsdesign bereits seit geraumer Zeit als entscheidende Einflussgröße für den Vertriebs Erfolg gilt. Stadtplanern eröffnen sich Ansatzpunkte für eine gezielte ästhetische Steuerung der Bebauung neu ausgewiesener Flächen bzw. der Aufwertung von Bestandsbauten innerhalb von Wohnquartieren. Mittels des Aufzeigens von Leitlinien guter Gestaltung soll eine Annäherung der Interessen von Bauträgern an diejenigen von Nachfragern, Stadtplanern und Langfristinvestoren erreicht werden.

Die im Rahmen dieser Arbeit gewonnenen Informationen setzen an einer 2009 erstellten Dissertation an der Professur für Finanzwirtschaft und Bankbetriebslehre an, in der Herr Mader den Wertbeitrag von Stil bei Immobilien konkretisiert hatte.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Mader, N. A. (Wertbeitrag von Stil, 2009), S. 1ff.

## **1.2 Aufbau der Arbeit**

In Kapitel 2 wird der Wahrnehmungsprozess von Ästhetik aus verhaltenswissenschaftlicher Sicht beleuchtet. Ziel ist es, Aufschluss darüber zu erhalten, was sich im Inneren des Betrachters abspielt, d. h. wie der Prozess der ästhetischen Urteilsbildung beim Anblick von Wohnquartieren abläuft. In diesem Zusammenhang wird auch die Frage beantwortet, ob Schönheit – wie oftmals angenommen – tatsächlich im Auge des Betrachters liegt oder ob sie nicht vielmehr doch überwiegend im Objekt begründet ist.

Daran anknüpfend wird in Kapitel 3 die ästhetische Urteilsbildung im Hinblick auf Einzelgebäude und Wohnquartiere anhand verschiedener theoretischer Ansätze und den Ergebnissen empirischer Untersuchungen erläutert. Der Fokus liegt hierbei auf der Identifikation von Merkmalen von Einzelgebäuden und Wohnquartieren, die von der überwiegenden Zahl der Betrachter als schön empfunden werden.

Die für Anbieter bestehenden Anreize, das Bedürfnis der Nachfrager und der Allgemeinheit nach Schönheit zu stillen, ist Gegenstand von Kapitel 4. In diesem Zusammenhang wird auch die Frage beantwortet, inwieweit es staatliche Intervention vermag, die möglicherweise kollidierenden Interessen der verschiedenen Akteure in Einklang zu bringen.

In Kapitel 5 werden in Deutschland typischerweise vorzufindende städtische Strukturen und wohnbauliche Situationen dargestellt. Hierbei fällt auf, dass es zahlreiche Einzelgebäude aber auch gesamte Wohnquartiere gibt, die den in Kapitel 3 erarbeiteten Schönheitskriterien zumindest teilweise, wenn nicht sogar diametral zuwiderlaufen.

Einige der in Kapitel 5 genannten Beispiele wohnbaulicher Situationen werden im empirischen Teil der Arbeit in Kapitel 6 typisiert. Mittels einer Befragung wird geprüft, welche ästhetische Veränderung durch verschiedene auf Kostenminimierung bzw. Erlösmaximierung ausgerichtete Entscheidungen des Bauherrn bedingt wird. Ferner wird untersucht, inwiefern die Einzugs- und Zahlungsbereitschaft von Mietinteressenten als wesentliche Wert bestimmende Faktoren von diesen Entscheidungen des Anbieters bzw. seiner Nachbarn tangiert werden.

Im Ergebnis der Diskussion der Ergebnisse in Kapitel 7 lässt sich eine Aussage darüber treffen, ob das öffentliche Interesse an schönen Gebäudeen-

sembles einen Wertfaktor für Investoren darstellt, und falls ja, welche Investitionen im Hinblick auf ihr Ertragspotenzial gerechtfertigt erscheinen.



## **2. Wahrnehmung und Beurteilung von Schönheit**

Im Gegensatz zu den meisten anderen Kapitalanlageformen handelt es sich bei Immobilien um physische Objekte, die eine langlebige Kombination verschiedener Materialien an verschiedenen Punkten innerhalb eines euklydischen Raumes darstellen.<sup>9</sup> Als objektiver Teil der Wahrnehmung sind einer Immobilie den Wohnkomfort bestimmende Sachleistungen wie etwa Baumaterialien, Grundrisse und Ausstattungselemente zu Eigen. Darüber hinaus verfügen sie über eine individuelle Anmutungsleistung, die den subjektiven, eher emotional-affektiv geprägten Teil der Wahrnehmung tangieren.<sup>10</sup>

Im Folgenden wird der Prozess der Wahrnehmung und Beurteilung der Anmutungsleistung von Immobilien dargestellt. Das Ergebnis des Wahrnehmungsprozesses besteht in einem Geschmacks<sup>11</sup>-Urteil im Sinne von Gefühlen des Gefallens oder des Nicht-Gefallens als einen nicht auf einzelne Merkmale zurückführbaren Gesamteindruck.<sup>12</sup> Gegenstand der folgenden Ausführungen sind daher auch die wesentlichen Einflussfaktoren auf das Schönheitsempfinden.

### **2.1 Wahrnehmungs- und Beurteilungsprozess**

Der Wahrnehmungsprozess reicht von einem gefühlsmäßig gefärbten sich Gewahr Werden in der Phase der Anmutung bis hin zu einer zunehmend klärenden gegenständlichen Erfassung. Dieser als Aktualgenese bezeichnete Prozess läuft so schnell ab, dass er nicht bewusst erlebbar ist.

#### **2.1.1 Phase der Anmutung**

Ein Objekt emittiert Signale, die als sensorische Informationen auf die Photorezeptoren des Auges des Betrachters treffen. Da vorab eine grobe Decodierung und Bewertung der Signale hinsichtlich ihrer Relevanz erfolgt, nimmt der Rezeptor Auge nur einen Teil der Signale auf. Die als relevant

---

<sup>9</sup> Vgl. Stamps A. E. (Aesthetics, 2000), S. 38f.

<sup>10</sup> Vgl. Frey B. (Anmutungsqualitäten, 1993), S. 1.

<sup>11</sup> Mit dem Wort Geschmack im engeren Sinne wird eine sinnliche Erfahrung bezeichnet, die im weiteren Sinne auch als Synonym für ein sicheres Urteilsvermögen verwendet wird. Vgl. Ritterfeld, U. (Psychologie der Wohnästhetik, 1996), S. 6f.

<sup>12</sup> Vgl. Russell, J. A.; Snodgrass, J. (Emotion and Environment, 1987), S. 271f.

eingestuften Signale - sog. distale Reize (Stimuli) – lösen eine zunächst chemische, dann elektrische Reaktion (Aktionspotenzial<sup>13</sup>) im Rezeptor aus.<sup>14</sup> Diese als Empfindung bezeichneten primären Sinneseindrücke wirken auf das sog. **Retikuläre Aktivations System (RAS)** im Hirnstamm ein und setzen es in Bewegung. Sie werden vorübergehend – d. h. sehr kurz - im sog. sensorischen Speicher gespeichert, wo sie für die weitere Informationsverarbeitung zur Verfügung stehen.<sup>15</sup>

Das oben beschriebene Aktivierungspotenzial eines Objekts wird durch Dichtl, Hörschgen et al. als Anmutung bezeichnet.<sup>16 17</sup> Gemäß Wiswede erfolgt in der Phase der Anmutung ein erstes Abtasten eines Objekts auf dessen Befriedigungsmöglichkeiten vorhandener Bedürfnisintensitäten.<sup>18</sup> Bei Anmutungen handelt es sich somit um zunächst eher diffuse, unthematische Daten hinsichtlich der Beschaffenheit eines Objekts, die in den tieferen Schichten der Persönlichkeit der Betrachter positive und negative Stimmungen bzw. Gefühle gegenüber dem Wahrgenommenen auslösen bzw. verfestigen.<sup>19</sup>

### **2.1.2 Phase der bewusst werdenden Wahrnehmung**

Die im Wege der Perzeption aufgenommene Botschaft des Objekts bzw. Kommunikators wird während der Phase der bewusst werdenden Wahrneh-

---

<sup>13</sup> Bei der Aktivierung des Organismus handelt es sich um ein Erlebenskontinuum zwischen den Polen Schlaf und höchste Erregung (bspw. Panik). Die Leistungsfähigkeit bzw. Informationsverarbeitungskapazität des Menschen steigt bei erhöhter Aktivierung zunächst an, sodass die von einem Objekt ausgehenden Informationen besser wahrgenommen, aufmerksamer und intensiver verarbeitet sowie länger gespeichert werden. Überschreitet die Aktivierung jedoch ein bestimmtes - individuell unterschiedliches – Maß, nimmt die Leistungsfähigkeit nach dem sog. Yerkes-Dodson-Gesetz wieder ab ( $\cap$ -Hypothese).

<sup>14</sup> Der Vorgang der Verwandlung der Energieform Licht durch das Auge in ein elektrisches Entladungsmuster wird als Transduktion bezeichnet.

<sup>15</sup> Vgl. Frey B. (Anmutungsqualitäten, 1993), S. 46f.

<sup>16</sup> Vgl. Dichtl, E.; Hörschgen, H. et al. (Marketing, 1994), S. 165ff.

<sup>17</sup> Seine ursprüngliche Verwendung findet der Begriff der Anmutung in der sich mit Wahrnehmungsphänomenen befassenden Ganzheitspsychologie, die besagt, dass das Ganze mehr ist als die Summe seiner Teile. Siehe hierzu auch Kapitel 2.2.1, S. 11ff.

<sup>18</sup> Vgl. Wiswede, G. (Einführung in die Wirtschaftspsychologie, 2007), S. 60.

<sup>19</sup> Vgl. Dichtl, E.; Hörschgen, H. et al. (Marketing, 1994), S. 178.



mung dekodiert, erneut selektiert und kategorisiert (Apperzeption). Dies geschieht, indem die aus dem sensorischen Speicher übernommenen Reize über das sog. **Aufsteigende Retikuläre Aktivations System (ARAS)** als Impulse an die Großhirnrinde (Kortex) weitergeleitet werden. Für die Aufnahme in den Kurzzeitspeicher werden die Reize genauer entschlüsselt, in kleinere Einheiten zerlegt, getrennt verarbeitet und in verschiedenen Gehirnarealen wieder zusammengeführt.

In dieser kognitiv geprägten Phase werden die der Anmutungsphase entstandenen Stimmungslagen von der Vernunft überlagert und ggf. angepasst. Es erfolgt eine kognitive Repräsentation der aufgenommenen Stimuli im Bewusstsein: Prozesse wie Erinnern, Kombinieren, Erkennen, Assoziieren und Urteilen führen zum Verständnis des Wahrgenommenen.<sup>20</sup> Das Wahrgenommene entspricht keineswegs immer einem klar umrissenen gedanklichen Bild; vielmehr kann auch eine Emotion Ergebnis der Kognition sein. Da Emotionen einen völlig subjektiven Bestandteil der Interpretation darstellen, kann die identische Aktivierung bei einem Betrachter bzw. mehreren Betrachtern jeweils unterschiedliche Emotionen auslösen. Insofern besteht ein erheblicher Unterschied zwischen dem, was ein Sinnesorgan erfasst, und dem, was der Betrachter subjektiv wahrnimmt.

Dauerhaft verwertbare Informationen werden gewonnen, indem der Reizinput im Kurzfristspeicher als gegenwärtige Erfahrung mit den im Langfristgedächtnis gespeicherten Zuordnungen – die die in der Vergangenheit gemachten Erfahrungen repräsentieren – kombiniert und abgeglichen wird. Diejenigen Informationen, die den Kurzfristspeicher passieren und während der Phase der Informationsverarbeitung nicht ausgesondert werden, gelangen in den Langzeitspeicher. Dort werden sie nach verbreiteter Auffassung nie wieder gelöscht.<sup>21 22</sup>

---

<sup>20</sup> Vgl. Dichtl, E.; Hörschgen, H. et al. (Marketing, 1994), S. 165ff.

<sup>21</sup> Das Problem des Vergessens ist demnach nicht auf eine Löschung im Langzeitspeicher zurückzuführen, sondern entsteht vielmehr durch fehlende Zugriffsmöglichkeiten.

<sup>22</sup> Vgl. Frey, B. (Anmutungsqualitäten, 1993), S. 48f.

### **2.1.3 Phase der Beurteilung der funktionalen sowie der ästhetischen Qualität**

In dieser Phase werden die funktionale sowie die ästhetische Qualität des betrachteten Objekts einer Beurteilung unterzogen, indem sie mit den individuellen Gebrauchswert- und Anmutungsansprüchen des Betrachters abgeglichen werden.<sup>23</sup> Die in der Literatur dargestellten Methoden und Modelle der Objekt- bzw. Produktbeurteilung gehen davon aus, dass ein Produkt nicht in seiner Ganzheit beurteilt wird, sondern vielmehr als ein Bündel von zur Bedürfnisbefriedigung mehr oder weniger geeigneter Teilqualitäten. Die Gesamtqualität eines Objekts ergibt sich aus der Aggregation der einzelnen Teilqualitäten.<sup>24</sup> Die einzelnen Produktattribute werden jeweils gewichtet miteinander verknüpft, wobei die negative Bewertung eines Objektmerkmals in der Regel durch die positive Bewertung eines anderen Merkmals kompensiert werden kann.

- Kognitiv anspruchsvoll - aber durchaus realistisch bei der Auswahl einer Immobilie als ein Produkt von hoher emotionaler wie auch finanzieller Bedeutung - ist eine Gewichtung der Produktattribute mittels des sog. lexikographischen Ansatzes: Hierbei wird die Erfüllung der hinsichtlich ihrer Relevanz in eine Rangfolge gebrachten Produktmerkmale hintereinander überprüft: Erweisen sich mehrere Alternativen hinsichtlich des wichtigsten Merkmals (bspw. guter baulicher Zustand) als gleichwertig, werden sie hinsichtlich des zweitwichtigsten Merkmals miteinander verglichen etc..
- Insbesondere wenn es um den Einnahme des persönlichen Wohnsitzes in einem Objekt geht, ist es realistisch, dass bestimmte nicht-kompensatorische Mindestanforderungen (sog. KO-Kriterien) basierend auf den sachlichen, emotionalen und räumlichen Präferenzen der Nachfrager<sup>25</sup> definiert werden. Eine Unterschreitung dieser Mindestanforderung (bspw. fehlender Balkon) führt bei der sog. konjunktiven Beurteilungsheuristik zu einer Ablehnung der Alternative, selbst wenn die Bewertung sämtlicher anderer Produktattribute positiv ausfallen sollte.<sup>26</sup>

---

<sup>23</sup> Vgl. Frey, B. (Anmutungsqualitäten, 1993), S. 30f.

<sup>24</sup> Vgl. Frey, B. (Anmutungsqualitäten, 1993), S. 24.

<sup>25</sup> Vgl. König, P. (Privatisierung, 1999), S. 52f.

<sup>26</sup> Gegenläufig angelegt ist der disjunktive Ansatz, demzufolge eine Alternative akzeptiert wird, sofern mindestens ein Merkmal den Mindeststandard erreicht. Dieses Modell greift bei geringen

Die oben dargestellten Beurteilungsmodelle fokussieren jeweils auf einzelne Produktleistungen, wobei die vielfältigen Leistungsvernetzungen zwischen den jeweiligen Gebäuden wie auch ihres Kontexts allerdings nicht erfasst werden können.<sup>27 28</sup>

## **2.2 Objekt- und subjektbezogene Einflussfaktoren auf die Wahrnehmung**

Wie bereits erwähnt wurde, ist der Wahrnehmungsprozess durch vielfältige – sowohl in der Person des Betrachters als auch in der Art des wahrgenommenen Objekts liegende Faktoren – beeinflusst.<sup>29</sup>

### **2.2.1 Objektbezogene Faktoren**

Bei der Wahrnehmung des Objekts „Wohnquartier“ als ein komplexes System bestehend aus unzähligen Einzelementen kommen folgende Objektbezogene Parameter zum Tragen:

- Die einzelnen Teile eines Ganzen werden dem Gesetz der Nähe zufolge nach Maßgabe des kleinsten Abstands zusammengefasst, wobei sog. „Organisatoren“ genannte ästhetische Gesetzmäßigkeiten einen erlebnismäßigen Zusammenschluss isolierter Wahrnehmungsreize bzw. Element-Gruppierungen zu Sinnzusammenhängen bewirken.<sup>30</sup>

---

Ansprüchen eines Entscheiders an sein persönliches Wohnumfeld: Wichtig könnte bspw. ausschließlich die zentrale Lage eines Objekts sein, wohingegen der architektonische Gestaltung irrelevant ist. Da in der Regel aber durchaus gewisse Mindestnormen insbesondere hinsichtlich des baulichen Zustands des Gebäudes und des Wohnkomforts existieren, spiegelt dieses Entscheidungsmodell reale Kauf- bzw. Anmietungsentscheidungen kaum wider.

<sup>27</sup> Siehe hierzu die Ausführungen zur Gestalttheorie bzw. Ganzheitspsychologie in Kapitel 2.2.1, S. 11ff.

<sup>28</sup> Vgl. Frey, B. (Anmutungsqualitäten, 1993), S. 77f.

<sup>29</sup> Vgl. Frey, B. (Anmutungsqualitäten, 1993), S. 58.

<sup>30</sup> Diese These konnte Stamps im Rahmen eines Experiments bestätigen: Er zeigte Betrachtern eine Reihe ausschließlich zweistöckiger, eine Reihe ausschließlich dreistöckiger Wohngebäude im Viktorianischen Stil sowie zwei Reihen mit Mischbebauung. Es kam zu dem Ergebnis, dass der Eindruck von Betrachtern hinsichtlich des Charakters einer Häuserzeile von der Häufigkeit gleichartiger Designmerkmale der einzelnen Gebäude abhängt. Demnach weisen mehr als 50 Prozent der Probanden einer gesamten Wohnumgebung einen bestimmten Charakter zu, sofern ein Merkmal bei mindestens 88 Prozent der Häuser vorhanden war. Wenn also knapp 90 Prozent

- Nicht nur die von dem Objekt, sondern auch die von dessen Umgebung ausgehenden Informationen sind Gegenstand der Wahrnehmung. Der evolutionären Erkenntnistheorie zufolge erfasst der Organismus hierbei vornehmlich das Wesentliche – also dasjenige, was für sein Überleben notwendig ist.<sup>31 32</sup>
- Bereits der Philosoph Aristoteles postulierte die These „Das Ganze ist mehr als die Summe seiner Teile“. Ehrenfels als ein weiterer bedeutender Vertreter der Gestalttheorie bzw. der Ganzheitspsychologie sieht in einer Gestalt ein „Ganzes“, das über die Eigenschaften der Transponierbarkeit sowie der Übersummativität verfügt.<sup>33</sup> Übersummativität bedeutet, dass die Herausbildung neuer Eigenschaften auf der Makroebene eines Systems erfolgt, wobei sich die Eigenschaften des Gesamtsystems nicht auf die isolierten Eigenschaften der Einzelelemente zurückführen lassen.<sup>34</sup> Das Neue, das dem Wahrnehmungsganzen über seine Einzelteile hinaus zukommt, bezeichnet Ehrenfels als „Gestaltqualität“.<sup>35</sup>

Für das Objekt „Wohnquartier“ bedeutet dies, dass Betrachter mehrere Einzelgebäude primär als einheitliche Figur bzw. als Gesamtensemble wahrnehmen, wobei sie auf das Wesentliche im Sinne des Auffälligen fokussieren. Dies kann bspw. ein am Ende einer Sichtachse prominent platziertes Objekt sein - wie etwa das weiße in Abbildung 1 mittig dargestellte Gebäude - oder aber generell ein hinsichtlich Größe, Farbe, Stil oder Zustand von der baulichen Umgebung deutlich abweichendes Einzelgebäude.

---

der Häuser dreistöckig sind, verändern die übrigen 10 Prozent der ein- oder zweigeschossigen Häuser den Eindruck der Dreigeschossigkeit einer Häuserzeile demnach nicht.  
Vgl. Stamps, A. E. (Aesthetics, 2000), S. 59.

<sup>31</sup> Vgl. Roth, G. (Wahrnehmung, 2005), S. 20.

<sup>32</sup> Siehe hierzu auch Kapitel 2.3.1, S. 16.

<sup>33</sup> Berühmt geworden ist der Vergleich Ehrenfelds von Gestalten mit Melodien: Zwar bestehe eine Melodie aus einer Vielzahl von Einzeltönen, sie sei jedoch wesentlich mehr als die Summe dieser Töne. Selbige könne man nämlich zu völlig unterschiedlichen Melodien zusammenfügen. Transponiere man hingegen eine Melodie in eine andere Tonart, enthielte sie zwar völlig andere Einzeltöne, die Melodie bleibe aber im Ergebnis die gleiche.

<sup>34</sup> Vgl. Klix, F. (Gestaltbegriff, 1975), S. 189.

<sup>35</sup> Vgl. Fabian, R. (Von Ehrenfels, 1986), S. 20.



Abbildung 1: Am Ende einer Sichtachse platziertes Gebäude<sup>36</sup>

Die Schönheit eines Wohnquartiers kann somit in hohem Maße durch ein einziges dominantes Gebäude bestimmt sein, wobei das Erscheinungsbild der Umgebung auf das Einzelgebäude ausstrahlt. Da kein berechenbarer Zusammenhang zwischen Reiz- und Empfindungsstärke herstellbar ist,<sup>37</sup> ist die erlebte Schönheit eines Wohnquartiers nicht auf die Summe der Schönheit der einzelnen Bestandteile zurückzuführen.

### 2.2.2 Subjektbezogene Faktoren

Subjektbezogene Faktoren sind in der Individualität des Betrachters begründet: Neben dem sensorischen Faktor der Sehfähigkeit wirken hierbei insbesondere affektive, d. h. weitgehend ohne kognitive Kontrolle stattfindende Komponenten wie Emotionen<sup>38</sup>, Motive<sup>39</sup> und Einstellungen<sup>40</sup>. Als aktivierende Variablen bilden sie einen wichtigen Bezugsrahmen für die Objektwahrnehmung und –beurteilung.

---

<sup>36</sup> Quelle: Eigene Darstellung

<sup>37</sup> Vgl. Frey, B. (Anmutungsqualitäten, 1993), S. 19.

<sup>38</sup> Emotionen sind mehr oder weniger bewusst erlebte, als mehr oder weniger angenehm empfundene innere Erregungen.  
Vgl. Frey, B. (Anmutungsqualitäten, 1993), S. 60.

<sup>39</sup> Als Motive wird die Antriebsfeder für ein bestimmtes Verhalten sowie darüber hinaus auch die Steuerung der Aktivität auf ein bestimmtes Verhalten hin bezeichnet.  
Vgl. Frey, B. (Anmutungsqualitäten, 1993), S. 61.

<sup>40</sup> Herkner zufolge ist Kern der Einstellung einer Person zu einem Objekt ihre subjektive im Sinne einer emotionalen Bewertung desselben.  
Vgl. Herkner, W. (Sozialpsychologie, 1986), S. 209.

Emotionen beeinflussen den Wahrnehmungs- und Beurteilungsprozess insofern, als diejenigen Reize als bestätigend empfunden werden und damit Beachtung finden, die an bereits vorhandene Emotionen bzw. wirksame Motive appellieren bzw. der eigenen Einstellung entsprechen. Ferner werden diejenigen Reize bevorzugt, die als angenehm empfundene Emotionen (bspw. Hebung des Selbstwertgefühls durch eine prestigeträchtige Wohnumgebung) auslösen bzw. mittels derer sich unangenehme Emotionen (Minderung des Selbstwertgefühls durch Bezug eines Schlichtbaus) vermeiden lassen.<sup>41</sup>

Zu einer selektiven Reizaufnahme und –verarbeitung kommt eine meist intuitiv-subjektiv erfolgende Informationsverarbeitung basierend auf vereinfachenden Denkschemata hinzu: Eine Denkschablone stellt bspw. die sog. Attributdominanz dar, bei der von einer Produkteigenschaft (bspw. sanierte Fassade) auf die gesamte Produktqualität (Gebäude in neuwertigem Zustand) geschlossen wird. Ein weiteres Beispiel ist die sog. Irradiation, bei der von einer Produkteigenschaft auf eine andere geschlossen wird.<sup>42</sup> Ein Beispiel ist die Lage eines Hauses in gepflegter Nachbarschaft, die die Existenz einer bonitätsstarken Mieterstruktur vermuten lässt.

Einer Kauf- bzw. Anmietungsentscheidung liegt daher unter Umständen eine verzerrte Informationsbasis zugrunde, wobei affektive Komponenten oftmals übergewichtet werden. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die ersten, bereits im Zuge der Außenbesichtigung entstehenden emotional getönten Anmutungen – selbst wenn sie im Zuge der Innenbesichtigung von nachfolgenden Wahrnehmungen überlagert und einer späteren Rationalisierung unterworfen werden.<sup>43</sup> Denn im Nachhinein erinnert man sich nicht an die objektiven Eigenschaften eines Orts, sondern nur noch an dessen affektive Qualität.<sup>44</sup> Da es die Anmutungen sind, die im Gedächtnis bleiben, liegt das For-

---

<sup>41</sup> Vgl. Frey, B. (Anmutungsqualitäten, 1993), S. 60ff.

<sup>42</sup> Vgl. Frey, B. (Anmutungsqualitäten, 1993), S. 72f.

<sup>43</sup> Empfinden Rezipienten bei der Betrachtung eines schönen Gegenstands eine Belohnung, so übt selbiger eine massive Anziehungskraft auf sie aus.  
Vgl. Held, C.; Scheier, D. (Marken, 2007), S. 57.

<sup>44</sup> Vgl. Russell, J. A.; Snodgrass, J. (Emotion and Environment, 1987), S. 248.

schungsinteresse auf dem Erleben und Verhalten von Menschen in Umwelten, deren Anmutungsqualität entscheidend ist, nicht deren Funktionalität.<sup>45</sup>

### **2.3 Schönheitsempfinden als Ergebnis der Wahrnehmung**

Als Ergebnis der Wahrnehmung steht das ästhetische Urteil, das mit Gefühlen des Wohlgefallens oder aber des Missfallens bzw. der Lust oder der Unlust verbunden ist.<sup>46</sup> Mit einer positiven Gefallensreaktion werden Umwelten und Dinge versehen, die ästhetisch sind bzw. eine hohe Anmutungsqualität aufweisen und von daher ein Gefühl innerer Zustimmung auslösen (und umgekehrt). Die ästhetische Qualität eines Gebäudes ist demgemäß hoch, sofern dessen wahrnehmbare Eigenschaften darauf schließen lassen, dass es zur Befriedigung ästhetischer Bedürfnisse geeignet ist (und umgekehrt).<sup>47</sup>

Der Begriff Ästhetik entstammt dem griechischen „aisthesis“, was Gefühl, sinnliche Wahrnehmung bzw. Empfindung bedeutet. Unter Ästhetik versteht Kant die „Lehre von der Sinneserkenntnis“: Objekte werden wertgeschätzt, da sie aufgrund bestimmter Attribute Zweckmäßigkeit versprechen, nicht jedoch aufgrund ihrer tatsächlichen Nützlichkeit. Dies umschreibt Kant mit „Zweckmäßigkeit ohne Zweck“ – gemeint ist eine Zweckmäßigkeit der Form, nicht des Inhalts.<sup>48</sup> Das Schöne – das nach Kant als Prinzip des Sittlich-Guten gilt – ist somit nicht per se nützlich, es signalisiert lediglich Nützlichkeit.<sup>49</sup> Linxweiler zufolge sind die ästhetischen Werte nach außen hin orientiert. Sie stehen für Sinnlichkeit, Schönheit und Prestige.<sup>50</sup>

---

<sup>45</sup> Vgl. Schneider, G. (Umweltästhetik, 1990), S. 301.

<sup>46</sup> Vgl. Behrouz, B. (Ästhetik, 2010), S. 27ff.

<sup>47</sup> Vgl. Wieselhuber, N. (Produkt-Design, 1981), S. 56.

<sup>48</sup> Vgl. Kant, I. (Kritik der Urteilskraft, 2001), S. 220.

<sup>49</sup> Bspw. ist der Schwanz für den Pfau per se nicht nützlich, sondern bedeutet sogar eine objektive Behinderung, da er für das Fliegen hinderlich ist. Nichtsdestotrotz stellt er einen zuverlässigen Indikator für die guten Gene und damit die Stärke des Pfaus dar, da es sich um ein aufwändiges und damit teures Signal handelt, das nicht ohne weiteres billig nachgeahmt werden kann. Vgl. Volant, E. (Handicap-Prinzip, 2005), S. 41.

<sup>50</sup> Vgl. Linxweiler, R. (BrandScoreCard, 2001), S. 69.

### 2.3.1 Emotionale Prägung

Gemäß Kant's Philosophie beruht das ästhetische Urteil, d. h. die Beurteilung der Schönheit von Objekten, auf gewissen kognitiven Voraussetzungen, ist aber als Ausdruck eines Gefühls der Lust oder Unlust zu verstehen.<sup>51</sup> Der Schönheitssinn ist ein Ergebnis von Gefühlen, nicht intellektueller Beurteilungen. Dementsprechend stellt er eine intuitiv und damit blitzschnell getroffene, dabei aber gleichzeitig essenzielle, da in der Urzeit überlebensnotwendige Entscheidung dar: Sie bedingte ursprünglich etwa die Selektion von für die Fortpflanzung geeigneten Personen. Die empfundene Schönheit einer Herberge bezog sich damals auf dessen Anmutungsqualität im Sinne der Überlebensfreundlichkeit oder –feindlichkeit.

Heutzutage ist der Schönheitssinn von einem überlebensnotwendigen zu einem kaufentscheidenden Urteil degeneriert: Es wird diejenige Immobilie bevorzugt, die ihrem Bewohner rezeptions-ästhetisch den größten Nutzen sowohl funktionaler als auch emotionaler Art (ästhetische Lust, soziale Bedeutung etc.) bietet. Evolutionsbedingt unterliegen Betrachter in diesem Zusammenhang allerdings meist der dominanten Schönheitsbewertung,<sup>52</sup> wohingegen der Gebrauchswert oftmals erst zu einem späteren Zeitpunkt, d. h. nach dem Kauf, entdeckt wird.<sup>53</sup> Haug spricht in diesem Zusammenhang von dem Ästhetischen der Ware, bei dem anstelle des Seins der Schein im Sinne der sinnlichen Erscheinung im Vordergrund steht.<sup>54</sup> Hierzu passen die Ergebnisse von Creusen und Schoormans, die den Einfluss funktionaler sowie ästhetischer Werte von Produkten auf das Kaufverhalten der Rezipienten gemessen haben. Die Autoren kamen zu dem Ergebnis, dass für 65 Prozent der Probanden die Ästhetik das kaufentscheidende Merkmal darstellt.<sup>55</sup> Mit dem zu beobachtenden Wachstum hedonistischer Gesellschaftsströmungen ist davon auszugehen, dass Bedeutung und Wertigkeit der sog. „Warenästhetik“ weiter zunehmen werden.<sup>56</sup>

---

<sup>51</sup> Vgl. Kant, I. (Kritik der Urteilskraft, 2001), S. 286.

<sup>52</sup> Siehe hierzu Kapitel 2.2.2, S. 13f.

<sup>53</sup> Vgl. Maier, T., Schmidt, M. (Wert eines Produktes, 1990), S. 180f.

<sup>54</sup> Vgl. Haug, F. W. (Kritik der Warenästhetik, 1971), S. 10ff.

<sup>55</sup> Vgl. Creusen, M. P. H., Schoormans, J. P. L. (Product Appearance, 2005), S. 65ff.

<sup>56</sup> Vgl. Behrouz, B. (Ästhetik, 2010), S. 19.



Mit den monetären Konsequenzen der ästhetischen Urteilsbildung befassten sich Arnold et al.; sie haben festgestellt, dass Rezipienten gegenüber ästhetisch gestalteten Produkten nicht nur eine positivere Einstellung, sondern auch eine höhere Kaufabsicht und Zahlungsbereitschaft aufweisen als dies bei weniger ansprechenden Produkten der Fall ist.<sup>57</sup>

### **2.3.2 Maß an inter-individueller Übereinstimmung**

Nach herrschender Volksmeinung liegt Schönheit im Auge des Betrachters; d. h. sie wird aufgrund eines unterschiedlichen Geschmacks der Individuen in hohem Maße subjektiv erlebt. Der Schweizer Architekt Peter Meyer befand 1928, dass sich über Geschmacksrichtungen „wirklich nicht rechten lasse“.<sup>58</sup> Die Aussage „Schönheit liegt im Objekt begründet“ geht dagegen von einem einheitlichen Geschmack der Individuen aus. Diese beiden Thesen vereineend postuliert Volant, dass Schönheit den Dingen in gewisser Weise anhaftet, wobei das ästhetische Urteil jedoch das Ergebnis eines subjektiven Evaluationsvorgangs der empirischen Faktenlage ist.<sup>59</sup>

Die Ansicht, dass Schönheit Geschmackssache sei, stützt etwa das Labor-Experiment von Nasar und Stamps, wonach Architekten und Nicht-Architekten jeweils unterschiedliche Vorstellungen von Schönheit haben: Ersteren sagten v. a. Stilelemente des gehobenen Entwurfs zu, wie bspw. Flach-, Pult- oder Kuppeldächer, besonders kleine bzw. große, nicht zentral positionierte Fenster oder ein ungewöhnlicher Grundriss. Nicht-Architekten entschieden sich hingegen für herkömmliche Formen, wie etwa ein First- oder Giebel-dach, symmetrisch angeordnete mittelgroße Fenster und einen gewöhnlichen Grundriss.<sup>60</sup>

Wenn Schönheit allein im Auge des Betrachters liegt und alle Augen unterschiedlich sehen, kann es kein öffentliches und damit wissenschaftliches Interesse an Geschmacksfragen geben. Dass dem tatsächlich jedoch nicht so ist, befand ebenfalls Meyer. Seiner Meinung nach ist guter Geschmack trotz unterschiedlicher Blickwinkel auf sowie differierender Meinungen zu Gebau-tem - letztlich nicht verhandelbar: „Zwischen Geschmack und Ungeschmack

---

<sup>57</sup> Vgl. Arnold, T. J.; Bloch, P. H.; Brunel, F. F. (Concept and Measurement, 2003), S. 551ff.

<sup>58</sup> Zitiert in: Flade, A. (Architektur, 2008), S. 10.

<sup>59</sup> Vgl. Volant, E. (Handicap-Prinzip, 2005), S. 59.

<sup>60</sup> Vgl. Nasar, J. L.; Stamps, A. E. (Design review, 1997), S. 29.

gibt es aber eine unversöhnliche Scheidung.“ Dies verdeutlicht er anhand eines banalen Beispiels: „Ob einer lieber Äpfel isst oder Birnen, das bleibt Geschmackssache; ob aber ein Apfel faul ist oder genießbar, das sollte auch der unterscheiden können, der für seinen Geschmack lieber die Birne vorzieht.“<sup>61</sup>

Dass Schönheit Großteils tatsächlich im Objekt begründet ist, zeigte Stamps im Rahmen einer Metaanalyse von insgesamt 40 voneinander unabhängig durchgeführten Untersuchungen mit insgesamt 1.221 Stimuli. Diese bezogen sich zum einen auf natürliche Umwelten, zum anderen auf gewöhnliche und auf avantgardistische Architektur. Die architektonischen Präferenzen der Betrachter korrelierten über alle demografischen Gruppen hinweg zu 82 Prozent (Korrelationskoeffizient  $r = 0,82$ ). Die Ergebnisse sind hoch signifikant, was Stamps anhand der Kennzahl  $n_{\text{over}}$ <sup>62</sup> in Höhe von  $10^5$  ermittelte.<sup>63</sup> Hinsichtlich der Korrelation der Präferenzen zwischen den einzelnen Gruppen ergibt sich folgendes Bild: Einen ähnlichen Geschmack legen Designer und Nicht-Designer an den Tag, wenn es um Gebrauchsarchitektur geht ( $r = 0,89$ ). Weniger einheitlich beurteilen sie hingegen avantgardistische Architektur ( $r = 0,46$ ). Ebenfalls hoch korreliert sind die Präferenzen von Personengruppen unterschiedlicher ethnischer Zugehörigkeiten ( $r = 0,87$ ) sowie politischer Ansichten ( $r = 0,86$ ). Nahezu Übereinstimmung besteht darüber hinaus im Hinblick auf die Präferenzen von Studenten und denjenigen von Berufstätigen des jeweiligen Fachbereichs ( $r = 0,86$ ).<sup>64</sup> Die geschlechterabhängigen Präferenzen sind ebenfalls ähnlich ( $r = 0,84$ ) ausgeprägt, während das Schönheitsempfinden von Kindern unter 12 Jahren weniger stark mit demjenigen älterer Personen ( $r = 0,61$ ) korreliert.<sup>65</sup>

---

<sup>61</sup> Zitiert in: Flade, A. (Architektur, 2008), S. 10.

<sup>62</sup> Diese Kennzahl besagt, dass jemand, der das Bestehen einer Korrelation abstreitet, Daten von 100.000 Stimuli mit einer Korrelation von Null beibringen müsste.

<sup>63</sup> Von den insgesamt 40 Untersuchungen waren 35 zudem Gegenstand einer Analyse der ästhetischen Wirkung der einzelnen Stimulus-Typen. Die Korrelation der Präferenzen der verschiedenen Bevölkerungsgruppen hinsichtlich der Ästhetik gebauter Umwelten beträgt 73 Prozent, bedingt durch die unterschiedliche Bewertung von Avantgarde-Architektur.

<sup>64</sup> Dies lässt vermuten, dass Studenten einen adäquaten Ersatz für berufstätige Probanden darstellen.

<sup>65</sup> Vgl. Stamps, A. E. (Aesthetics, 2000), S. 118ff.

Die Ergebnisse der o. g. Untersuchung lassen darauf schließen, dass im Hinblick auf die ästhetische Wirkung von Immobilien zumindest weitgehender Konsens zwischen den verschiedenen Bevölkerungsgruppen besteht. Schönheit liegt somit nicht im Auge jedes einzelnen Betrachters, sondern ist vorrangig in der objektiven Beschaffenheit des Objekts begründet, die allerdings individuell bewertet wird. Dies ermöglicht die Identifizierung architektonischer Gestaltungsmerkmale eines Gebäudes, die von der relevanten Zielgruppe als schön bzw. weniger schön eingestuft werden.

### **2.3.3 Gesellschaftliche Prägung**

Die Frage nach allgemein präferierten Baustilen, Gebäudeformen und –formationen ist nicht nur eine Frage des Blickwinkels einzelner Personen oder Gruppen – es sind auch milieuspezifische Unterschiede feststellbar, bedingt durch jeweils individuelle Einstellungen. Auf diese milieuspezifisch geprägten Präferenzen ist zurückzuführen, dass besonders innovativ gestaltete Produkte bei einer breiten Mehrheit zunächst auf Ablehnung stoßen. Erst nach einer gewissen Eingewöhnungszeit erfahren sie allgemeine Zustimmung.<sup>66</sup>

In hohem Maße beeinflusst auch der aktuell vorherrschende gesellschaftliche Zeitgeist das Schönheitsempfinden.<sup>67</sup> Die ästhetische Präferenzbildung erfolgt somit stets in Abhängigkeit von den jeweiligen politischen, wirtschaftlichen sowie gesellschaftlichen Zeitströmungen. Diesem Umstand ist geschuldet, dass das Schönheitsempfinden etwa durch die regionale Zugehörigkeit des Betrachters geprägt wird. Beispielhaft sei an dieser Stelle die hohe Präferenz von US-Amerikanern für Wohnhochhäuser erwähnt, die in Europa deutlich weniger ausgeprägt ist.

Da sich im Laufe der Zeit sowohl die Umwelten als auch die Menschen verändern, stellt die Bewertung der Ästhetik von Gebäuden bzw. Wohnquartieren immer nur eine Momentaufnahme dar. So wandelt sich das Ausmaß an zugelassener Individualität bzw. geforderter Konformität im Zeitablauf. Insofern kann es kein konstantes, Zeit unabhängiges Optimum baulicher Gestaltung geben.<sup>68</sup> Wie im Rahmen der empirischen Untersuchung hierzu ausge-

---

<sup>66</sup> Vgl. Frey, B. (Anmutungsqualitäten, 1993), S. 86.

<sup>67</sup> Vgl. Altman, I.; Chemers, M. (Culture of Environment, 1980), S. 13.

<sup>68</sup> Vgl. Manzo, L. C. (Beyond House and Haven, 2003), S. 52f.

führt wird, bestehen im Hinblick auf die Stabilität der Schönheit von Gebäuden im Zeitablauf allerdings deutliche Unterschiede: Während die ästhetische Bewertung architektonisch ausgefallener Gebäude einem radikalen Wandel unterworfen ist, gelten klassisch gestaltete Altbauten als zeitlos schön.

### **3. Schönheitsprinzipien von Einzelgebäuden und Wohnquartieren**

In Kapitel 2 wurde aus verhaltenswissenschaftlicher Sicht erläutert, wie ein Betrachter einen Gegenstand wahrnimmt und hinsichtlich des Gefallens beurteilt. Es wurde dargelegt, dass bei diesem Prozess der Perzeption und Apperzeption in hohem Maße gefühlsmäßige Prozesse wirken, wobei die Ästhetik vorwiegend im Objekt begründet ist, sich auf den gesamten Kontext bezieht und Veränderungen im Zeitablauf unterworfen ist.

Anbieter wissen nun zwar etwas genauer, was in den Interessenten vorgeht, doch nutzt ihnen diese Erkenntnis allein wenig; Denn es ist auch Wissen darüber notwendig, welche von einem Objekt ausgehenden Signale positive ästhetische Empfindungen bei einem Betrachter auslösen und bei welchen dies nicht der Fall ist. Die wissenschaftliche Forschung widmet sich demgemäß bereits seit geraumer Zeit dem Nachweis entsprechender Gesetzmäßigkeiten.<sup>69</sup> Die Gesetzmäßigkeiten guter architektonischer Gestaltung von Einzelgebäuden sowie Wohnquartieren sind Gegenstand der folgenden Ausführungen.

#### **3.1 Schönheitsprinzipien von Einzelgebäuden**

##### **3.1.1 Gestalterischer Reichtum der Fassade**

Ein essenzielles Schönheitsprinzip eines Einzelgebäudes besteht im gestalterischen Reichtum von dessen Fassade. Die Präferenz von Betrachtern für eine ausgeprägte Oberflächendetaillierung ist darauf zurückzuführen, dass sich die Herstellung kunstvollen und komplexen Zierrats zeitaufwändig und teuer gestaltet. Da die Zeit, die eingesetzt werden muss, um die Gebäudehülle zu verzieren, in den Preis der Immobilie eingeht, ist eine aufwändig gestaltete Fassade zwangsläufig teuer: Nur ein teures Objekt wiederum hat die Chance, als schön empfunden zu werden.<sup>70</sup> In seiner „Theory of the Leisure Class“ stellt Veblen folgenden Zusammenhang zwischen Kostbarkeit und Schönheit her: „Die Bedingung der Kostspieligkeit beeinflusst unseren Geschmack...in der

---

<sup>69</sup> Diese Ästhetik stellt insbesondere für urbane Räume einen bedeutenden Standortfaktor dar, da sich die Qualität einer städtischen Lage weniger nach der Schönheit der Natur bemisst als vielmehr nach der Schönheit des Gebäudebestands.

<sup>70</sup> Vgl. Volant, E. (Handicap-Prinzip, 2005), S. 42ff.

Art, dass sich der Geldwert mit der Schönheit unentwirrbar vermischt, worauf wir glauben, dass wir den Gegenstand nur um seiner Schönheit willen lieben“.<sup>71</sup> Hinter dieser These steht die Überlegung, dass das Schöne teuer sein muss, um als ehrliches Signal wahrgenommen und das Bedürfnis des Betrachters nach Prestige stillen zu können.<sup>72</sup> Veblen unterstellt, dass unser Schönheitssinn auf selektive Weise geprägt ist: „Die höhere Befriedigung, die Gebrauch und Betrachtung teurer...Dinge verschaffen, ist...nichts anderes als die Befriedigung unserer Vorliebe für das Kostspielige, dem wir die Maske der Schönheit umhängen.“<sup>73</sup>

Gestalterischer Reichtum kann durch Details wie Farbe, Materialien oder Musterung der Fassade erzielt werden, aber auch durch Bäume in unmittelbarer Umgebung: Betrachter schätzen insofern die Natur, als sie die Komplexität von Wohnquartieren erhöht und Monotonie verringert.<sup>74</sup> Stamps untersuchte, welche Gestaltungsmerkmale von Fassaden den stärksten Effekt auf die visuellen Präferenzen der Betrachter haben. Hierfür wurden diverse Fassaden präsentiert (siehe Abbildung 2) mit unterschiedlichen Ausmaßen an

- Komplexität der Gebäudesilhouette (4, 5, 9, 11 Scheitelpunkte),
- Oberflächendetaillierung (Ausstattung mit Schindeln, zusätzlich mit Stuck und einem Dachsims, zusätzliches Schmücken der Fensterlaibungen) sowie
- Gliederung (Hinzufügung von Erkern und Schindeln).

---

<sup>71</sup> Veblen, T. (Theorie der feinen Leute, 1986), S. 103.

<sup>72</sup> Vgl. Volant, E. (Handicap-Prinzip, 2005), S. 42ff.

<sup>73</sup> Veblen, T. (Theorie der feinen Leute, 1986), S. 101.

<sup>74</sup> Schon der Baumeister K. F. Schinkel (1781-1841) erkannte in der Natur eine Ressource, die sich zur Bereicherung und Verschönerung gebauter Umwelten einsetzen lässt.  
Vgl. Flade, A. (Architektur, 2008), S. 49.

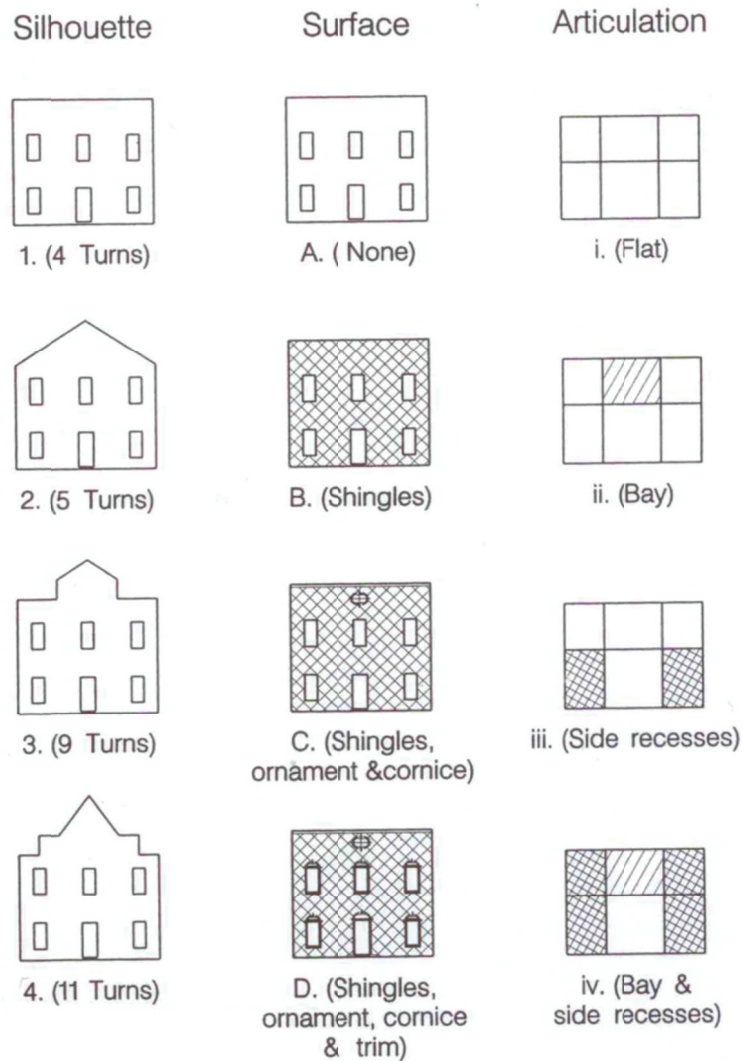


Abbildung 2: Faktoren und Ausprägungsstufen der Komplexität von Gebäuden gemessen anhand der Gebäudesilhouette, der Oberflächen-detaillierung und der Gliederung<sup>75</sup>

Stamps fand heraus, dass komplex gestaltete gegenüber schlichten Gebäuden bevorzugt werden, wobei das Gefallen am stärksten durch das Anbringen bzw. Hinzufügen von Details erhöht werden konnte (Anteil von 12 Prozent an der Varianz). Modifikationen der Gebäudesilhouette sowie –gliederung

<sup>75</sup> Quelle: Stamps, A. E. (Aesthetics, 2000), S. 175.

erwiesen sich demgegenüber als weitaus weniger probate Mittel (Anteile von 0,4 bzw. 0,8 Prozent an der Varianz).<sup>76</sup>

Dies impliziert, dass Gebäude eher opulent als schlicht geformt sein sollten, um als schön empfunden zu werden. Dies auch vor dem Hintergrund, dass Ornament Anbietern die Möglichkeit eröffnet, Alleinstellungsmerkmale gegenüber Konkurrenten auszubilden. Harsche Kritik äußert dagegen der österreichische Architekturtheoretiker Adolf Loos an dieser Präferenz für Ornament: Denn Ornamentierung dient seiner Meinung nach nichts anderem als einer gewollten Verdeckung des Konstruktiv-Technischen zugunsten des repräsentativen Scheins. Seiner Ansicht nach legt dies im Umkehrschluss nahe, dass Mut zu Ornamentlosigkeit als Zeichen geistiger Kraft zu werten sei.<sup>77</sup>

Aus diesen beiden gegenläufigen Meinungen lässt sich schließen, dass weniger das schiere Ausmaß an Zierrat als vielmehr die Kostspieligkeit des Herstellungsprozesses entscheidend ist; demgemäß dürften auch schnörkellose Gebäude als schön empfunden werden, sofern die Fassade nur aus teurem



Material besteht. Dagegen lehnen Betrachter Schlichtheit als Ergebnis kostengünstiger Gestaltung ab. Ein Beispiel hierfür sind kahle Oberflächen wie die links abgebildete fensterlose Seitenwand.

Abbildung 3: Fensterlose Seitenwand in Dreieich<sup>78</sup>

<sup>76</sup> Vgl. Stamps, A. E. (Aesthetics, 2000), S. 175.

<sup>77</sup> Vgl. Rummel, R. (Design-Avantgarde, 1995), S. 20f.

<sup>78</sup> Quelle: Eigene Darstellung eines Gebäudes aus Dreieich, Ortsteil Spremlingen



### 3.1.2 Gewöhnlichkeit der Gebäudegestaltung

„Diese Gesellschaft ist mittelmäßig“, schrieb der Dichter und Zeitkritiker Hans Magnus Enzensberger einmal über die Wirklichkeit der Bundesrepublik Deutschland. „Mittelmäßig sind ihre Machthaber und ihre Kunstwerke, ihre Repräsentanten und ihr Geschmack, ihre Freuden, ihre Meinungen, ihre Architektur, ihre Medien, ihre Ängste, Laster, Leiden und Gebräuche...“ Er fuhr fort: „Diese Einsicht hat etwas Erlösendes.“<sup>79</sup>

Die Mittelmäßigkeit der Gesellschaft manifestiert sich in einer Präferenz für mittelmäßige Gestaltung: Wie die Erkenntnisse verschiedener empirischer Untersuchungen nahelegen, sind es weniger gestalterische Extreme, die allgemein als schön empfunden werden, als vielmehr Objekte, die durch eine gestalterische Mittelmäßigkeit im Sinne von Gewöhnlichkeit gekennzeichnet sind. So konnten Präferenzen für Durchschnittlichkeit etwa für menschliche Gesichter nachgewiesen werden: Langlois und Roggman nahmen systematische Bildmanipulationen vor, indem sie Schwarz-Weiß-Bilder von 2, 4, 8, 16 und 32 Gesichtern jeweils zu einem neuen Gesicht kombinierten. Probanden bewerteten die aus 16 und 32 Gesichtern bestehenden Bilder nicht nur als attraktiver als Einzelgesichter, sondern auch als diejenigen Bilder, die aus einer geringeren Anzahl an Gesichtern zusammengestellt wurden.<sup>80</sup> Diese Ergebnisse sprechen für die Hypothese, dass höhere Durchschnittlichkeit eine höhere Attraktivität bedingt. Kant bringt die Attraktivität der Durchschnittlichkeit folgendermaßen auf den Punkt: „Das Mittelmaß scheint das Grundmaß und die Basis der Schönheit, aber noch lange nicht die Schönheit selbst zu sein, weil zu dieser etwas Charakteristisches erfordert wird.“<sup>81</sup>

Wie die folgenden Ausführungen zeigen, werden insbesondere diejenigen gebauten Umwelten als angenehm und damit als schön empfunden werden, die so durchschnittlich gestaltet sind, dass sie ein mittleres Erregungsniveau auslösen.

---

<sup>79</sup> Vgl. Enzensberger, H. M. (Mittelmaß und Wahn, 1989), S. 258.

<sup>80</sup> Vgl. Langlois, J. H.; Roggman, L. A. (Attractive faces, 1990), S. 115ff.

<sup>81</sup> Vgl. Ritzel, W. (Immanuel Kant, 1985), S. 214.

### 3.1.2.1 New Experimental Aesthetics von Berlyne

Mit Hilfe experimenteller Versuchsanordnungen stellte Berlyne fest, dass der ästhetische Eindruck vom Ausmaß der empfundenen Erregung abhängt, die wiederum das Ergebnis räumlicher Variablen wie Komplexität<sup>82</sup>, der Unsicherheit des Reizmaterials sowie von Variablen wie Neuartigkeit und Mehrdeutigkeit ist.<sup>83</sup> Diese sog. kollativen Reizqualitäten lösen beim Individuum Vergleichsreaktionen mit einem internen Maßstab aus. Werden Diskrepanzen zwischen neu zu verarbeitenden Reizen und dem bereits Bekannten festgestellt, führt dies beim Betrachter zu einer kognitiven Dissonanz und damit zu Unsicherheit. Je nach Ausmaß kommt es zu einem Anstieg oder zu einer Abnahme physiologischer Erregung, mit der das Gefallensurteil in einem U-förmigen Zusammenhang steht: Sowohl ein zu geringes wie auch ein zu hohes Erregungsniveau werden als weniger angenehm beurteilt, da sowohl eine zu geringe als auch eine zu hohe Informationsmenge (understimulation bzw. overload) als ungünstig für die Mensch-Umwelt-Beziehung gelten.<sup>84</sup>

Für Gebäude bedeutet dies: Wird der Arbeitsspeicher beim Anblick einer schlichten Fassade zu wenig gefüllt, fühlt sich der Betrachter unterfordert. Wird der Arbeitsspeicher beim Anblick einer sehr ausgefallenen Fassade hingegen überfüllt, wird diese ebenso wenig als schön, da als ungewohnt und überfordernd empfunden. Der Eindruck von Schönheit stellt sich gemäß der New Experimental Aesthetics Theorie am ehesten ein, wenn das Gebäude ein mittleres Erregungsniveau induziert, indem es sich vom Gewohnten ein wenig, jedoch nicht zu krass abhebt. Als angenehme Empfindung führt ein mittleres Erregungsniveau zu einer Hinwendung zu den auslösenden kollativen Reizqualitäten, das sog. explorative Verhalten im Sinne des forschenden Verhaltens wird gefördert.<sup>85 86</sup> Dass die Urteile im Hinblick auf Ästhetik divergieren, führt Berlyne darauf zurück, dass das von den Menschen angestrebte

---

<sup>82</sup> Je zahlreicher und unterschiedlicher die Einzelelemente sind, desto komplexer ist die Umwelt.  
Siehe zur Komplexität auch Kapitel 3.1.1, S. 21ff.  
Vgl. Berlyne, D. E. (Aesthetics and psychobiology, 1971), S. 149.

<sup>83</sup> Vgl. Berlyne, D. E. (Aesthetics and psychobiology, 1971), S. 141.

<sup>84</sup> Vgl. Baum, A. et al. (Environmental Psychology, 2001), S. 37.

<sup>85</sup> Vgl. Berlyne, D. E. (Aesthetics and psychobiology, 1971), S. 289ff.

<sup>86</sup> Berlynes Erkenntnisse decken sich insoweit mit den in Kapitel 2.1 auf S. 7ff. dargestellten psychologischen Erkenntnissen zum Wahrnehmungsprozess.

optimale Erregungsniveau individueller Natur ist und damit unterschiedlich hoch ausfällt.<sup>87</sup>

Wohlwill weist auf den ungewissen Einfluss der „Komplexität“ im Sinne von „Vielfalt“ auf die Schönheit gebauter Umwelten hin, ermittelte im Rahmen von Versuchsanordnungen jedoch ebenfalls einen kurvilinearen Zusammenhang: Als am schönsten wurden die von den Versuchspersonen als mittelmäßig komplex eingeschätzten Umwelten empfunden, während sowohl ein sehr hohes, als auch ein sehr geringes Maß an Komplexität als weniger attraktiv eingestuft wurden.<sup>88</sup>

### **3.1.2.2 Ergebnisse weiterer empirischer Untersuchungen zur Beherrschbarkeit der Umwelt**

Berlyne's Theorie, gegen die sich einwenden lässt, dass die emotional-ästhetische Wirkung von Umwelten ausschließlich auf Dimensionen des richtigen Reizvolumens reduziert werden, liefert die Grundlage für die von Kaplan und Kaplan entwickelte Ästhetiktheorie: Die Autoren greifen mit ihrer Argumentation, dass die Vorliebe für bestimmte Umwelten mit der Stammesgeschichte der Menschheit zusammenhängt, auf die Evolutionstheorie zurück. Demnach bevorzugen Menschen diejenigen Umwelten, die am ehesten ein Überleben garantieren, indem sie kohärent sind, im Hinblick auf ihre Komplexität weder zu schlicht, noch zu überladen sind, die übersichtlich und gut lesbar sind sowie Mystery<sup>89</sup> besitzen.<sup>90</sup> In diesem Zusammenhang relevant ist der Begriff der Semiotik: Hierbei handelt es sich um die Fähigkeit, von den vorhandenen Formen die sich daraus ergebenden Funktionen abzulesen. Erstrebenswert ist in diesem Zusammenhang eine Eindeutigkeit der Formen und damit eine leichte Erkennbarkeit der Funktionalität.<sup>91</sup>

---

<sup>87</sup> Vgl. Berlyne, D. E. (Aesthetics and psychobiology, 1971), S. 136.

<sup>88</sup> Vgl. Wohlwill, J. F. (Environmental Aesthetics, 1976), S. 19.

<sup>89</sup> Mystery, das sich mit Rätselhaftigkeit, Ungewissheit oder Geheimnis umschreiben lässt, beinhaltet das Versprechen auf weitere Information, die durch Erkundung erlangt werden kann. Häuser, die durch Bäume, Mauern oder andere Sichthindernisse verdeckt werden, besitzen etwas Geheimnisvolles. Die Erwartung, etwas zu entdecken, wird als lustvoll erlebt. Haftet dem zu Entdeckenden jedoch etwas Bedrohliches an, verwandelt sich das Geheimnisvolle in etwas Unheimliches.

<sup>90</sup> Vgl. Kaplan, R.; Kaplan, S. (The Experience of Nature, 1989), S. 56ff.

<sup>91</sup> Vgl. Brandes, U. et al. (Design durch Gebrauch, 2009), S. 56.

Kant vertritt die These, dass unser Intellekt im Hinblick auf Erscheinungen Ordnung schafft, sodass uns diejenigen Erscheinungen gefallen, deren räumliche Beziehungen zu den uns eigenen kognitiven Operationen passen.<sup>92</sup> Besteht also Übereinstimmung zwischen der Wahrnehmung und dem subjektiven kognitiven Schema einer für das Individuum idealen Umwelt, wird die in der Folge entstehende Vertrautheit als bestätigend bzw. positiv und die Umwelt damit als schön erlebt. Weicht das Erscheinungsbild eines Gebäudes vom gespeicherten Bild moderat ab, kann dies eine anregende Herausforderung sein, den individuellen Maßstab zu überdenken. Divergiert das Erscheinungsbild eines Gebäudes hingegen deutlich vom allgemeinen Maßstab - liegt also ein sog. Mismatch vor<sup>93</sup> - wird die zu große Fremdheit als chaotisch und damit als anästhetisch empfunden und ebenso wenig geschätzt.<sup>94</sup>

Daraus lässt sich schließen, dass diejenigen Wohnquartiere als schön empfunden werden, deren Gebäude als für die wohnwirtschaftliche Nutzung konzipiert erkennbar sind. Einen befremdlichen Eindruck hinterlassen hingegen Gebiete mit starker gewerblicher Prägung oder einem hohen Anteil verwahrloster Gebäude.

### **3.2 Schönheitsprinzipien von Wohnquartieren**

Die Vermutung liegt nahe, dass diejenigen Wohnquartiere als schön empfunden werden, deren Einzelgebäude den in Kapitel 3.1 genannten Gestaltungsprinzipien entsprechen. Diese schönen Einzelgebäude sollten zudem in ansprechender Weise zu einem Gebäudeensemble kombiniert werden. Das vorliegende Kapitel fokussiert auf die Schönheit bedingende Art der Gebäudekombination.

#### **3.2.1 Homogenität der Gebäudekombination**

Aus der in Kapitel 3.1.2.1 vorgestellten New Experimental Aesthetics ergibt sich, dass die Einzelgebäude so miteinander in Beziehung stehen sollten, dass sich bei dem Betrachter der Gebäudekombination ein mittleres Erregungsniveau einstellt. Denn eine Siedlung, die sich aus schlichten, gleichförmigen Hochhauszeilen zusammensetzt, ist weder komplex noch mehrdeutig und

---

<sup>92</sup> Vgl. Kant, I. (Kritik der Urteilskraft, 2001), S. 289

<sup>93</sup> Dies könnte bspw. bei einem verwahrlosten Gebäude oder einem in einem Wohngebiet gelegenen gewerblich genutzten Objekt der Fall sein.

<sup>94</sup> Vgl. Nasar, J. L. (Urban Design Aesthetics, 1994), S. 392ff.

kann somit auch nicht schön sein. Stark voneinander abweichende Einzelgebäude verursachen demgegenüber ein zu hohes Erregungsniveau, sodass bei diesem Wohnquartier ebenso wenig ein Gefühl von Schönheit entstehen kann.

Dass das Gewöhnliche im Sinne des Ähnlichen, nicht jedoch des Gleichförmigen bevorzugt wird, was in der Gestaltpsychologie als „Einheit im Unterschied“ beschrieben wird,<sup>95</sup> konnte Zajonc bestätigen. Er präsentierte Betrachtern drei Gebäudeensembles mit jeweils gleichem Gesamtvolumen bei unterschiedlicher Form der Baukörper:

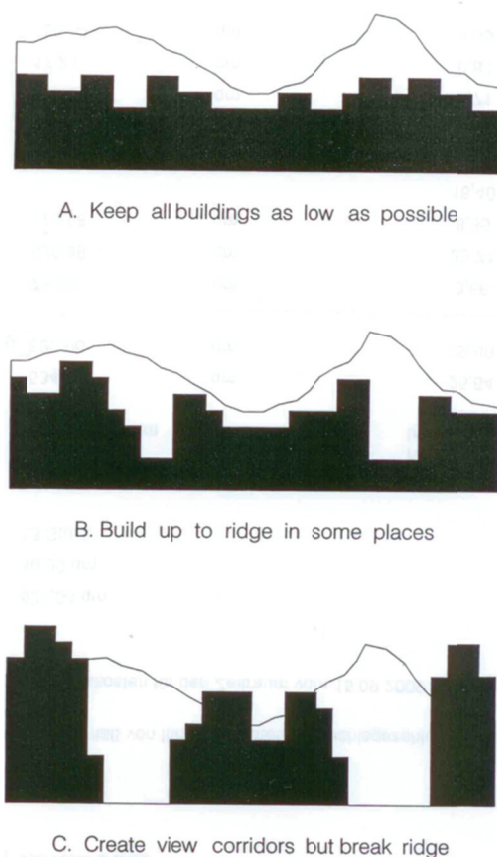


Abbildung 4: Schematische Darstellung städtischer Skylines mit Gebirge im Hintergrund<sup>96</sup>

<sup>95</sup> Arnheim, R. (Anwendung gestaltheoretischer Prinzipien, 1975), S. 280.

<sup>96</sup> Quelle: Stamps, A. E. (Aesthetics, 2000), S. 182.

Als am schönsten wird mit  $d = 0,55$  die Variante B (zusammenhängende Gebäude mit vereinzelt höheren Baukörpern) empfunden. Dies könnte darin begründet sein, dass es sich um eine für Innenstädte typische Skyline handelt. Mit großem Abstand folgen die beiden eher ungewöhnlichen Varianten A (sämtliche Gebäude so niedrig wie möglich) mit  $d = 0,29$  und C (hohe Gebäude mit Sichtkorridoren) mit  $d = 0,12$ .<sup>97</sup>

Im Rahmen dreier Untersuchungen beschäftigte sich Stamps mit der Frage, inwieweit sich Neubauten in den Kontext einer bestehenden Häuserzeile einfügen sollten. Wie in Abbildung 5 ersichtlich, entwarf er hierfür aus jeweils einheitlichen Gebäudeformen bestehende Häuserzeilen in unterschiedlichen Variationen (zwei- bzw. dreistöckig, jeweils mit Flach- und Giebeldach). In diese fügte er jeweils einzelne schwarz schattierte Gebäude ein, die mit der Umgebungsbebauung übereinstimmen, ausschließlich hinsichtlich der Gebäudehöhe (Scale) oder der Form des Dachs (Character), oder aber hinsichtlich beider Merkmale divergieren:

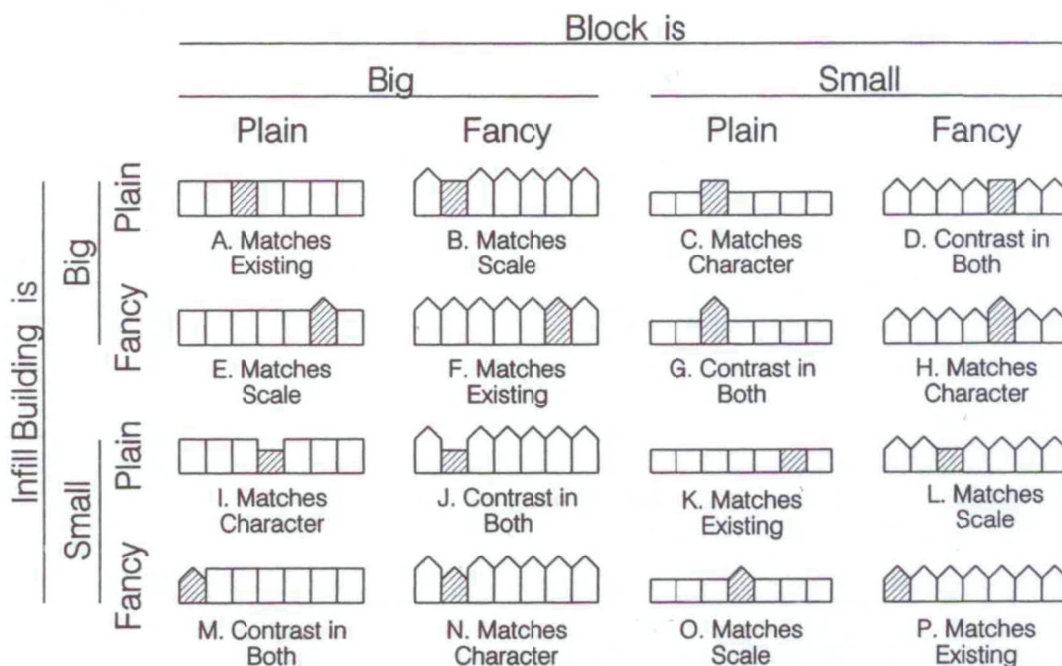


Abbildung 5: Häuserzeilen mit komplementären bzw. abweichenden Einzelgebäuden hinsichtlich Dachform bzw. Gebäudehöhe<sup>98</sup>

<sup>97</sup> Zitiert in Stamps, A. E. (Aesthetics, 2000), S. 182f.

<sup>98</sup> Quelle: Stamps, A. E. (Aesthetics, 2000), S. 226.

Den höchsten Präferenzwert von 5,05 ermittelte Stamps für Ensembles bestehend aus baugleichen Gebäuden. Schlechter beurteilt werden demgegenüber Häuserzeilen mit Bauten, die hinsichtlich nur eines Merkmals - der Höhe oder der Form des Dachs - mit der Umgebung korrespondieren (Präferenzwerte von 4,59 bzw. 4,5). Mit einem Präferenzwert von 4,22 schneiden diejenigen Ensembles am schlechtesten ab, die Gebäude enthalten, die hinsichtlich beider Merkmale von der Umgebungsbebauung abweichen.

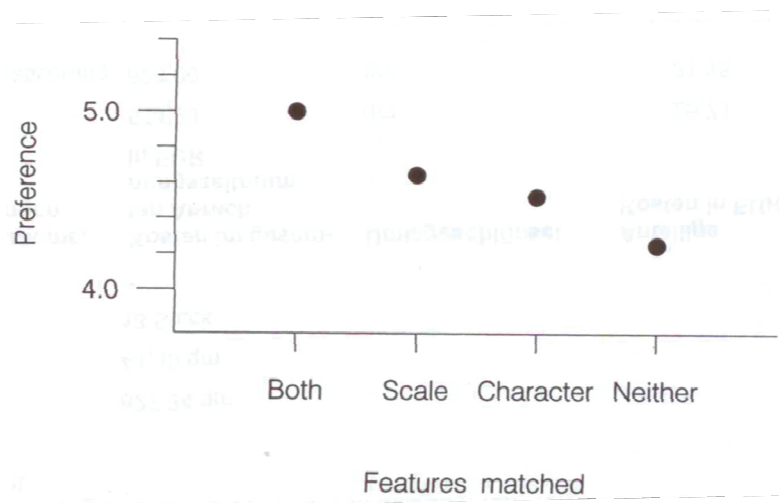


Abbildung 6: Präferenzwerte in Abhängigkeit von Art und Ausmaß der Übereinstimmung eines Einzelgebäudes mit der Umgebungsbebauung<sup>99</sup>

Diese Ergebnisse stützen die These, dass Betrachter diejenigen Häuserzeilen bevorzugen, deren Einzelgebäude hinsichtlich Abmessungen und Gestaltung mit der Umgebungsbebauung weitestgehend übereinstimmen.<sup>100</sup> Hierfür spricht auch ein weiteres Experiment von Stamps, in dem er einen Präferenzwert für eine aus architektonisch anspruchslosen Flachbauten bestehende Häuserreihe von 4,54 ermittelte. Als er in diese Reihe ein Gebäude im Viktorianischen Stil einfügte, das per se als schöner empfunden wurde als ein Flachbau, verminderte sich die Präferenz für die Häuserreihe nichtsdestotrotz um  $d = -0,31$ . Damit konnte Stamps seine Vermutung bestätigen, dass

<sup>99</sup> Quelle: Stamps, A. E. (Aesthetics, 2000), S. 230.

<sup>100</sup> Vgl. Stamps, A. E. (Aesthetics, 2000), S. 226.

Betrachter die Einheitlichkeit des Ensembles höher gewichten als die Schönheit der Einzelgebäude.<sup>101</sup>

Die Ergebnisse der Experimente von Stamps – bei denen die Art der Fassadengestaltung allerdings unbeachtet blieb – legen nahe, dass Wohnquartiere bestehend aus identischen Gebäudetypen favorisiert werden. Fahle hingegen vertritt im Hinblick auf den Aspekt der Einheitlichkeit die etwas abweichende Haltung, dass die Wiederholung desselben Gebäudes sowohl als schön, als auch als beunruhigend oder langweilig empfunden werden kann.<sup>102</sup> Curdes führt hierzu aus, dass regelmäßige Strukturen in fast allen Kulturen Ausdruck der Macht des Menschen sind, seine Ordnungsvorstellungen in einer chaotischen Umwelt durchzusetzen. Störungen entwerten diese Regelmäßigkeit und werden daher meist negativ bewertet. Sie können aber auch Spannungen erzeugen und individuell erkennbare Bereiche schaffen, durch die die Vielfalt der Gebäudestruktur in positiver Art und Weise erhöht wird.<sup>103</sup>

Die o. g. Thesen legen nahe, dass diejenigen Ensembles als besonders schön empfunden werden, deren Einzelgebäude hinsichtlich Höhe und Form korrespondieren, ohne aber vollkommen identisch gestaltet zu sein.

### **3.2.2 Begrenzte Massigkeit**

Zur Überprüfung der These, dass Betrachter niedrige Gebäudeensembles gegenüber höherer Bebauung bevorzugen, bildete Stamps Häuserreihen ab, bei denen er die Anzahl höherer Gebäude schrittweise von null auf sieben erhöhte (siehe Abbildung 7).

---

<sup>101</sup> Vgl. Stamps, A. E. (Aesthetics, 2000), S. 230.

<sup>102</sup> Vgl. Fahle, M. (Ästhetik als Teilaspekt, 2005), S. 103.

<sup>103</sup> Vgl. Curdes, G. (Stadtstruktur, 1993), S. 19.



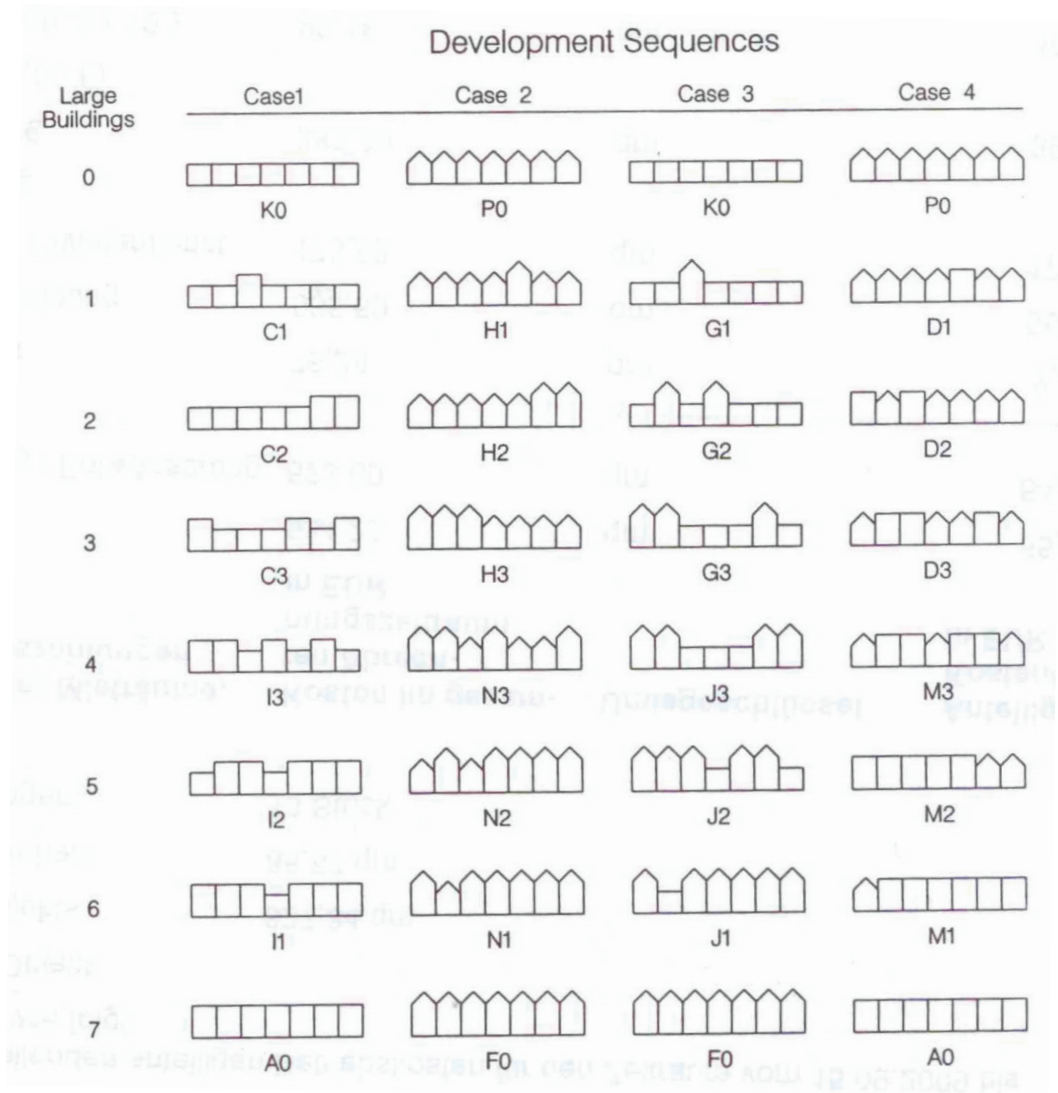


Abbildung 7: Entwicklungsstufen bei der Konstruktion einer Häuserreihe<sup>104</sup>

Der Präferenzwert für die niedrige Reihe beträgt 4,56. Wird in diese ein einziges höheres Gebäude eingefügt, sinkt der Wert auf 4,22, um bei Einschluss weiterer höherer Bauten wieder auf einen Wert von 4,59 anzusteigen. Insgesamt steigen die Präferenzwerte mit Zunahme höherer Gebäude, wobei sie den Spitzenwert von 5,4 bei sieben hohen Gebäuden erreichen. Dieses Experiment lässt zwei Schlussfolgerungen zu: Zum einen, dass sich eine gesteigerte Gebäudehöhe entgegen der ursprünglichen Vermutung nicht zwangsläufig

<sup>104</sup> Quelle: Stamps, A. E. (Aesthetics, 2000), S. 233.

negativ auf die Gefallensdimension auswirkt.<sup>105</sup> Zum anderen, dass Häuserreihen bestehend aus Gebäuden einheitlicher Höhe besser gefallen als diejenigen mit signifikanten Höhenunterschieden.<sup>106</sup> Eine zumindest ähnliche Gebäudehöhe scheint demnach ein bedeutender Einflussfaktor auf die Gefallensdimension von Wohnquartieren zu sein.

### **3.2.3 Gepflegtheit**

Für das Erscheinungsbild eines Gebäudeensembles sind nicht nur die Ästhetik der einzelnen Gebäude und die Qualität ihrer Kombination maßgeblich, sondern auch ihr baulicher Zustand. Gemäß Taylor werden diejenigen Wohnumgebungen geschätzt, die weder durch physische noch durch soziale Incivilities, d. h. Zeichen von Verwahrlosung gekennzeichnet sind. Bei Verwahrlosung hingegen kann kein Eindruck von Schönheit entstehen.<sup>107</sup> In Tabelle 1 werden Wohnquartiere beschrieben, die frei von physischen und sozialen Incivilities sind oder aber selbige aufweisen:

---

<sup>105</sup> Dies entspricht auch dem Ergebnis der Untersuchung von Zajonc, bei der es nicht die Silhouette mit den niedrigsten Gebäuden ist, die am positivsten bewertet wird (siehe hierzu Abbildung 4, S. 29).

<sup>106</sup> Vgl. Stamps, A. E. (Aesthetics, 2000), S. 233ff.

<sup>107</sup> Vgl. Taylor, R. B. (Psychology of disorder, 1987), S. 954.

Incivilities	in der Wohnumgebung	
	nicht vorhanden	Vorhanden
<b>Physisch</b>	Die Umgebung ist sauber und gepflegt. Die hier wohnenden Nachbarn fühlen sich verantwortlich und halten Haus und Umfeld sauber.	Es gibt viel Graffiti, in der Umgebung ist es laut. Es gibt viele vernachlässigte Gebäude, Vandalismus ist sehr verbreitet.
<b>Sozial</b>	Die Nachbarn passen aufeinander auf, die Polizei ist präsent, sodass die öffentliche Sicherheit hoch ist. Man kann den meisten Leuten trauen.	In der Nähe gibt es viele Obdachlose, die Drogenszene ist nicht weit entfernt. Man sieht viele alkoholisierte Personen, es gibt Ärger mit den Nachbarn. Die Kriminalitätsrate ist sehr hoch.

Tabelle 1: Kategorisierung von Incivilities anhand von Beispielen<sup>108</sup>

Physische Incivilities, d. h. vernachlässigte Gebäude und Brachflächen, werden nicht nur als hässlich empfunden, sondern ziehen auch weitere physische Incivilities an: Gemäß Kube und Schuster sind verwahrloste Wohnanlagen, bei denen Sachbeschädigungen über eine geraume Zeit nicht behoben werden, besonders anfällig für Vandalismus.<sup>109</sup> Eine Folge physischer Incivilities sind soziale Incivilities in Form sozial unerwünschten Verhaltens von Personen und Gruppen im öffentlichen Raum.

Das Maß an durch soziale Incivilities entstehende Beeinträchtigungen wird durch das sog. Disorder-Kontinuum visualisiert:

---

<sup>108</sup> Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Flade, A. (Architektur, 2008), S. 152.

<sup>109</sup> Vgl. Kube, E.; Schuster, L. (Vandalismus, 1985), S. 28.

Gewaltkriminalität	schwerwiegende Kriminalität
Eigentumskriminalität	
Vandalismus	
Beschimpfungen von Fremden	Ärgernisse im öffentlichen Raum
Unfug	
Herumlungernde Gruppen Jugendlicher	
Nächtliche Ruhestörung	
Leerstand	Nährboden
Graffiti	
Schlichtwohnungen	

Tabelle 2: Disorder-Kontinuum<sup>110</sup>

Wie aus dem Disorder-Kontinuum hervorgeht, bilden schlichte, durch Graffiti verunstaltete bzw. leer stehende Gebäude den Nährboden für Ärger im öffentlichen Raum. Dieser kann von nur leichter Unordnung eskalieren bis hin zu einer schwerwiegenden Störung durch Eigentums- und Gewaltdelikte.<sup>111</sup>

### 3.3 Schönheitsprinzipien vor dem Hintergrund ästhetisch wirksamer Bedürfnisse

Gemäß der Maslow'schen Bedürfnispyramide sind inbezug auf das Wohnen Primär- und Sekundärbedürfnisse nach Sicherheit, Gruppenzugehörigkeit, Prestige und Kreativität wirksam. Diese Bedürfnisse implizieren, dass Gebäude Orientierung (Sicherheit), Geselligkeit (Gruppenzugehörigkeit) der Bewohner sowie Möglichkeiten zur Selbstdarstellung (Prestige) bieten sollten.

<sup>110</sup> Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Taylor, R. B. (Psychology of disorder, 1987), S. 953.

<sup>111</sup> Vgl. Flade, A. (Architektur, 2008), S. 151.

In Tabelle 3 sind die wesentlichen Kennzeichen attraktiver Einzelgebäude zusammengefasst unter Angabe der jeweils zugrunde liegenden ästhetisch wirksamen Bedürfnisse der Betrachter:

Gebäudemerkmal	Relevante Bedürfnisse			
	Sicherheit	Gruppenzugehörigkeit	Prestige	Kreativität
<b>Kostspieligkeit</b> oftmals einhergehend mit gestalterischem Reichtum	✗ (visuelle Privatheit)	✗	✗	✗
<b>Gewöhnlichkeit hinsichtlich des Stils</b> (Form, Farbe Materialien) <b>sowie der Nutzung</b> (kein ausgeprägtes Gewerbe)	✗ (akustische Privatheit)	✗	✗	
<b>Gewöhnlichkeit hinsichtlich der Abmessungen</b>	✗ (keine Anonymität)	✗	✗ (Verzicht auf Massigkeit)	
<b>Guter Zustand</b>	✗ (keine Incivilities)	✗	✗	

Tabelle 3: Schönheitsprinzipien von Einzelgebäuden vor dem Hintergrund ästhetisch wirksamer Bedürfnisse der Betrachter<sup>112</sup>

In den Präferenzen der Betrachter für bestimmte Gebäude bzw. Wohnquartiere spiegeln sich die gewünschten Rollen, Lebensentwürfe und Wertkonstellationen – oder anders ausgedrückt - die ästhetisch wirksamen Bedürfnisse der Betrachter wider.<sup>113</sup> Zu beobachten ist bspw., dass der Einzelne verstärkt nach individueller Freiheit strebt und hierfür zunehmend bereit ist, auf den Schutz der Gruppe zu verzichten.<sup>114</sup> Dies könnte eine Präferenz für einen avantgardistischen Baustil erklären. Hedonistisch geprägte Nachfrager weisen zunehmend Präferenzen für diejenigen Objekte auf, die den Belohnungswert eines ästhetischen Erlebnisses bieten.<sup>115</sup> Angestrebt wird durch Nachfrager heutzutage somit eine Suspendierung der reinen Zweckrationalität zugunsten der Befriedigung multipler Bedürfnisse. Dieses Bedürfnis nach Kreati-

<sup>112</sup> Quelle: Eigene Darstellung

<sup>113</sup> Vgl. Klopfer, R.; Landbeck, H. (Ästhetik der Werbung, 1991), S. 67f.

<sup>114</sup> Vgl. Barner, R. (Wohnungsproblematik, 1999), S. 82f.

<sup>115</sup> Vgl. Valtin, A. (Luxusmarken, 2005), S. 102.

vität bzw. ästhetischer Erfahrung kennzeichnet den Konsumenten als „Homo Aestheticus“.<sup>116</sup>

Demgemäß werden diejenigen Gebäude bzw. Wohnquartiere als schön empfunden, die einen polyfunktionalen Gebrauch versprechen anstatt reiner Monofunktionalität.<sup>117</sup> Wie in Kapitel 3 deutlich wurde, sind dies konkret Gebäude, die kostspielige und aufwendig verarbeitete Materialien aufweisen, im Hinblick auf Baustil, Nutzung und der Abmessungen gewöhnlich sind und sich in einem guten Zustand präsentieren. Um ein homogenes und damit schönes Ensemble zu ergeben, sollten diese schönen Einzelgebäude ähnlich zueinander aber nicht zwangsläufig identisch sein.

---

<sup>116</sup> Vgl. Behrouz, B. (Ästhetik, 2010), S. 20.

<sup>117</sup> Vgl. Kloepfer, R.; Landbeck, H. (Ästhetik der Werbung, 1981), S. 67ff.

#### **4. Bereitschaft und rechtliche Verpflichtung der Anbieter zur Schaffung ästhetischer Werte**

Die ästhetische Qualität der Gebäude(ensembles) ist das Ergebnis der Entscheidungen diverser über unterschiedliche Eigentums- und Verfügungsrechte verfügende Beteiligte. Dies sind einerseits Grund- und Gebäudeeigentümer – im folgenden Anbieter genannt -, Architekten und Behörden sowie andererseits auch Kauf- und Mietinteressenten sowie Bestandsmieter – im folgenden Nachfrager genannt - über ihre Zahlungsbereitschaften.

Im Rahmen der Kapitel 4.1 und 4.2 werden die Spezifika des Preisbildungsprozesses am Immobilienmarkt und damit die maßgeblichen Einflussfaktoren auf die Bereitschaft der Anbieter beleuchtet, zusätzlich zu einem funktionalen Mindestniveau des Gebäudes auch in dessen Ästhetik zu investieren. Diese bestehen in den Marktchancen, dem ästhetischen Aufwertungspotenzial der Immobilie, die Stärke externer Effekte sowie in der Persönlichkeitsstruktur des Anbieters liegenden Motive. Da die kollektive Bereitschaft zur Vornahme von Investitionen in Schönheit einen wesentlichen Beitrag zur Aufwertung oder aber zum Niedergang eines Wohnquartiers, einer Stadt oder einer Region leistet (siehe Kapitel 4.3),<sup>118</sup> sind zudem auch die in Kapitel 4.4 enthaltenen staatlichen Eingriffsmöglichkeiten zur Gewährleistung eines ästhetischen Mindestniveaus von zentraler Bedeutung.

##### **4.1 Preisbildung durch Übereinkunft von Angebot und Nachfrage**

Einzelne Wohnungen, Gebäude und damit Wohnquartiere stellen standortgebundene, kostenintensive, langlebige und heterogene Güter dar. Zu unterscheiden sind der Markt für selbstgenutztes Wohneigentum und der Mietwohnungsmarkt: Während bei Wohneigentum sämtliche Property Rights bei dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung liegen, wird beim Mietwohnungsmarkt mit dem Recht auf Nutzung der Wohnung ein wesentlicher Teil der Property Rights gegen Zahlung eines Entgelts auf den Mieter übertragen.<sup>119</sup> Damit handelt es sich bei Immobilien um Konsum- bzw. Investitionsgüter, deren Wert sich aus Umfang und Inhalt der übertragenen Rechte des jeweiligen Eigentümers ergibt.<sup>120</sup>

---

<sup>118</sup> Vgl. Gaebe, W. (Urbane Räume, 2004), S. 104.

<sup>119</sup> Vgl. König, P. (Privatisierung, 1999), S. 51.

<sup>120</sup> Vgl. Saurer, P. (Eigentumsrechte, 1977), S. 83.

Als Wertmaßstab hat sich der Verkehrswert durchgesetzt: Gemäß § 194 Bau-gesetzbuch (BauGB) handelt es sich um den Preis, der zu einem bestimmten Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen ist. Bei den in der empirischen Untersuchung analysierten Renditeobjekten erfolgt die Wertermittlung mittels des Ertragswertverfahrens, bei dem die nachhaltig erzielbaren Nettoerträge aus dem Objekt kapitalisiert werden. Der Reinertrag wird mit dem Wertfaktor bzw. Vervielfältiger<sup>121</sup> multipliziert. Das Ergebnis der Kalkulation ist der Ertragswert, der ggf. um wertbeeinflussende Umstände wie einen etwaigen Instandhaltungsstau zu korrigieren ist.<sup>122</sup>

Der Verkehrswert ist das Ergebnis der Übereinkunft von Angebot und Nachfrage. Er bildet sich durch die Annäherung der Marktteilnehmer, die naturgemäß gegensätzliche Zielsetzungen verfolgen: Rational agierende bzw. gewinnmaximierende Anbieter streben nach einer Maximierung des Nutzens in Form der Bodenrente, den sie aus dem Gut „Boden“ ziehen.<sup>123</sup> Die Ästhetik ihres Gebäudes ist ihnen zunächst egal. Nachfrager hingegen streben einen möglichst niedrigen Preis des angebotenen, hinsichtlich Funktion und Gestaltung möglichst attraktiven Produkts an, wobei die Herstellkosten irrelevant sind.<sup>124</sup> Für beide Marktteilnehmer ist ein Engagement in Immobilien aufgrund ihres hohen Kapitaleinsatzes bzw. eines hohen Maßes an emotionaler Bindung von essenzieller Bedeutung.

#### **4.1.1 Angebot**

Die Entscheidung zugunsten einer Immobilie ist für einen Anbieter regelmäßig mit hohen Anfangsinvestitionen verbunden, denen zumindest im Mietwohnungsbau eine lange Nutzungsdauer bei begrenzten jährlichen Nutzungs-entgelten gegenübersteht.<sup>125</sup> In der Gegenwart getätigte Investitionen generieren erst in zukünftigen Perioden Erträge, wobei Unsicherheit im Hinblick auf die Entwicklung der Nachfrage sowie des Wohnumfelds besteht, dessen Qua-

---

<sup>121</sup> Der Vervielfältiger wird abgeleitet aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszins, der das Risiko darstellt, dem die zukünftigen Zahlungsflüsse unterliegen.

<sup>122</sup> Vgl. König, P. (Privatisierung, 1999), S. 40f.

<sup>123</sup> Vgl. Hamm, B. (Stadtentwicklung, 1982), S. 113.

<sup>124</sup> Vgl. Maier, T.; Schmidt, M. (Wert eines Produktes, 1991), S. 183.

<sup>125</sup> Vgl. Maier, T.; Schmidt, M. (Wert eines Produktes, 1991), S. 183.



lität durch den einzelnen Anbieter nur sehr begrenzt beeinflusst werden kann.<sup>126</sup> Das Ergebnis ist eine lange Amortisationsdauer regelmäßig zumindest anteilig mittels Fremdkapital finanzierter Investitionen, die eine Kapitalwertberechnung fast unmöglich macht.<sup>127</sup>

Eine Investition in Immobilien ist nicht nur betragsmäßig hoch, sondern zudem auch unflexibel und nahezu irreversibel. Unflexibel deshalb, da Immobilien eine zeitlich nicht transformierbare bzw. lagerfähige Dienstleistung bieten, bei der keine Anpassung an kurzfristige Schwankungen der Nachfrage erfolgen kann.<sup>128</sup> Sie ist nahezu irreversibel, da einer Rückabwicklung des Kaufs hohe rechtliche Hürden entgegenstehen, und bei einem kurzfristigen Weiterverkauf mindestens die Kaufnebenkosten zuzüglich einer evtl. zu leistenden Vorfalligkeitsentschädigung aufzuholen sind.

Aus den o. g. Faktoren ergibt sich ein insgesamt vergleichsweise hohes Investitionsrisiko. Dieses wird nur dann eingegangen, wenn davon ausgegangen werden kann, dass die Rendite des eingesetzten Kapitals mindestens den Opportunitätskosten gleichwertiger Vermögensanlagen entspricht. Ist der Markteintritt hingegen bereits erfolgt, wird das Angebot so lange aufrechterhalten, wie die Mieterträge die reversiblen (d. h. mit der Marktpresenz verbundenen) Kosten decken. Darüber hinausgehende Aufwendungen etwa für Instandhaltungsmaßnahmen unterbleiben jedoch bei unterdurchschnittlichen Renditeerwartungen der Anbieter.<sup>129</sup>

Die ansprechende Gestaltung eines Gebäudes stellt für den Anbieter regelmäßig einen über die Gewährleistung der Funktionalität hinausgehenden und damit freiwillig zu leistenden Zusatzaufwand<sup>130</sup> dar, durch den das ohnehin hohe Investitionsrisiko zusätzlich erhöht wird.

---

<sup>126</sup> Vgl. König, P. (Privatisierung, 1999), S. 68.

<sup>127</sup> Vgl. Maier, T.; Schmidt, M. (Wert eines Produktes, 1991), S. 183.

<sup>128</sup> Vgl. König, P. (Privatisierung, 1999), S. 52.

<sup>129</sup> Vgl. König, P. (Privatisierung, 1999), S. 66.

<sup>130</sup> Für Gebrauchsgüter kann dagegen kein eindeutiger Zusammenhang zwischen ihrer Ästhetik und ihrem Gebrauchswert sowie ihrer Ästhetik und den damit verbundenen Herstellungskosten belegt werden.

Vgl. Spieker, R.; Verhülsdonk, D. (Wohnungspolitik, 2000), S. 85.

#### 4.1.2 Nachfrage

Bei den in Kapitel 3.3 zusammengefassten Bedürfnissen bzw. Motiven der Nachfrager handelt es sich um Mangelzustände, die sie zur Suche nach zur Überwindung des Status Quo geeigneten Mitteln und Wegen veranlassen. Durch die im Wege der Befriedigung dieser Bedürfnisse erreichte Nutzensättigung wird Zahlungsbereitschaft generiert.<sup>131</sup> In Verbindung mit Kaufkraft werden die Bedürfnisse der einzelnen Haushalte zum ökonomisch relevanten Bedarf, der sich auf dem Markt als gesamtwirtschaftliche Nachfrage manifestiert. Befriedigt wird dieser Bedarf an Wohnen durch den Kauf oder die Anmietung von am Immobilienmarkt angebotenen Neubau- oder Bestandsobjekten.

Beeinflusst wird die Stärke der Nachfrage durch die Quantität der Haushalte, die wiederum u. a. durch die demografische Entwicklung und durch Wanderungsbewegungen beeinflusst wird, sowie durch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ihrer Mitglieder. Die Kaufkraft der Nachfrager wird durch das Haushaltseinkommen determiniert: Reicht es lediglich zur Befriedigung des elementaren Grundbedürfnisses nach einem Obdach, reagiert die Nachfrage nach Wohnraum als existenznotwendiges und nicht substituierbares Gut preisunelastisch. Mit steigendem Einkommen steht Wohnraum hingegen in einer Substitutionsbeziehung zu anderen Gütern, sodass die Nachfrage preiselastischer wird; Der relative Anteil des für die Wohnungsnutzung aufgewandten Einkommens nimmt hierbei mit steigendem Einkommen tendenziell ab, woraus sich eine Elastizität der Nachfrage von kleiner als eins ergibt.<sup>132</sup>

Die Akzeptanz eines bestimmten Preis- / Leistungsverhältnisses bzw. die diesbezügliche Kompromissbereitschaft der Nachfrager hängt im Wesentlichen von der Stärke des Marktes ab: Wie eine durch das Immobiliensuchportal Immobilienscout24 und des Finanzierungsvermittlungsvermittlers Interhyp durchgeführte Umfrage bei 3.200 Interessenten von Kaufimmobilien ergab, sind selbige zunehmend bereit, Abstriche bei der Ausstattung ihrer Wunschimmobilie zu machen. Eine zunehmende Angebotsverknappung lässt

---

<sup>131</sup> Vgl. Mader, N. (Wertbeitrag von Stil, 2009), S. 33.

<sup>132</sup> Vgl. König, P. (Privatisierung, 1999), S. 56f.

demnach Käuferansprüche schwinden, sodass negative Objekteigenschaften wie etwa eine problematische Nachbarschaft an Bedeutung verlieren.<sup>133</sup>

Da regelmäßig ein hoher Anteil des verfügbaren Einkommens für den Konsum des Gutes Wohnung aufgewendet werden muss, ist insbesondere der Kauf von Gebrauchtimmobilien risikobehaftet: Ob die angebotenen Immobilien tatsächlich dazu geeignet sind, die Bedürfnisse der Nachfrager zu befriedigen, ist vor Vertragsabschluss nicht vollständig in Erfahrung zu bringen und insofern mit Unsicherheit behaftet. Dies liegt daran, dass es sich bei Immobilien sowohl um ein Such-, als auch um ein Erfahrungs- sowie um ein Vertrauensgut handelt. Insbesondere ästhetische Aspekte sind bereits zum Zeitpunkt der Besichtigung und damit vor Vertragsabschluss evaluierbar, wohingegen einige funktionale Aspekte erst danach offenbar werden. Einige Qualitätsfaktoren wie die Wohngesundheits bleiben dem Käufer sogar nach dem Kauf verborgen.<sup>134</sup>

## **4.2 Investitionsbereitschaft in Schönheit unter Rentabilitäts- und in der Persönlichkeit von Anbietern liegenden Aspekten**

### **4.2.1 Marktchancen**

Sämtliche für den Kauf und die Gewährleistung der Funktionalität eines Gebäudes vorzunehmende bzw. vorgenommene Ausgaben stellen versunkene Kosten dar; Zusätzliche Investitionen in die Schaffung ästhetischer Werte tätigen rational agierende Anbieter nur dann, wenn sie erwarten können, dass diese zu einer größeren Zielgruppe und / oder aufgrund einer überproportional erhöhten Zahlungsbereitschaft der Nachfrager zu einer Steigerung der Nettoerträge aus der Immobilie und damit ihres Werts führen.

Grundsätzlich gilt: Solange der Grenzertrag, d. h. der Ertragszuwachs je zusätzlich investierten Euros, die entstehenden Grenzkosten übersteigt, trägt eine Investition in Schönheit zu einer Maximierung des zukünftigen gleichmäßigen Einkommens des Anbieters bei und wird daher getätigt.<sup>135</sup> Sollten Anbieter also davon ausgehen können, dass dies während der Absatzphase der Fall sein wird, sodass der Kapitalwert der Gesamtinvestition in das ver-

---

<sup>133</sup> Vgl. <http://news.immobilienscout24.de/rund-um-die-immobilie/immobilienbarometer-zeigt-98830.html>

<sup>134</sup> Vgl. König, P. (Privatisierung, 1999), S. 82.

<sup>135</sup> Vgl. Saurer, P. (Eigentumsrechte, 1977), S. 50.

schönerte Objekt signifikant höher ist als derjenige von Anlagealternativen, entscheiden sie sich zugunsten der Investition in Schönheit. Umgekehrt besteht ein Anreiz für ästhetische Zurückhaltung, sollten Anbieter davon ausgehen müssen, dass der durch die Schönheitsmehrung generierbare Zusatzertrag angesichts einer begrenzten Anzahl, Kaufkraft bzw. Zahlungsbereitschaft der Nachfrager und damit einer sehr geringen Preiselastizität der Nachfrage aktuell oder zukünftig nicht ausreichen werden, um zu einer langfristigen Ertrags- und damit Vermögensmehrung des Anbieters beitragen zu können.

Bezogen auf den sehr heterogenen Immobilienmarkt in Deutschland<sup>136</sup> bedeutet dies, dass Anbieter in die Schönheit vor allem derjenigen Immobilien investieren, die sich in einem Verkäufermarkt, das heißt an risikoarmen Standorten mit einem geringen Leerstandsrisiko und einem mindestens mittelfristig stabil bleibenden demografischen Faktor befinden.<sup>137</sup> Dies sind insbesondere zentrale Lagen in Metropolen bzw. allgemein in wirtschaftlich starken Regionen. In diesen Märkten könnte es sich lohnen, die architektonische Gestaltung eines Gebäudes auf den Geschmack eines im Premiumsegment angesiedelten Teilmarkts zuzuschneiden. Denn dort dürfte es ein ausreichendes Volumen an Nachfragern geben, die bereit sind, einen ausgefallenen Stil sowie das aus der erhöhten Spezifität entstehende Investitionsrisiko durch überproportional erhöhte Zahlungsbereitschaften abzugelten.<sup>138</sup> Aufgrund ihrer hohen Kaufkraft sind diese Nachfrager weniger Preis sensitiv, was bedingt, dass der Wettbewerb nicht primär über den Preis stattfindet.<sup>139</sup> Handelt es sich jedoch um einen extremen Verkäufermarkt, könnte es sein, dass auch für anästhetische Objekte so hohe Zahlungsbereitschaften vereinbart werden können, dass keine Notwendigkeit für die Vornahme jedweder Zusatzinvestition besteht.<sup>140</sup>

---

<sup>136</sup> Immobilien in Deutschland erfreuen sich derzeit einer allgemein hohen Nachfrage, die sich in den kommenden zwölf Monaten weiter verstärken dürfte. Diese Prognose ist das Ergebnis einer Umfrage unter rund 100 Immobilienexperten, durchgeführt durch das Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung.

Vgl. Schindler, F. (Deutsche Immobilien, 2012), S. 2.

<sup>137</sup> Vgl. Gaebe, W. (Urbane Räume, 2004), S. 104.

<sup>138</sup> Vgl. König, P. (Privatisierung, 1999), S. 93.

<sup>139</sup> Vgl. Valtin, A. (Luxusmarken, 2005), S. 95.

<sup>140</sup> Vgl. Voigt, A. (Gesplante Republik, 2012), S. IM 3.

In ausgeprägten Käufermärkten wiederum - wie etwa den ländlichen Regionen Nord- und Ostdeutschlands - könnten sich Anbieter angesichts der geringen Anzahl und Kaufkraft der Nachfrager dahingehend entscheiden, den für den Kauf bereits getätigten und zur Gewährleistung der Funktionalität des Gebäudes erforderlichen Investitionen zur zumindest kurzfristigen Renditesicherung keine weiteren Investitionen hinzuzufügen.<sup>141</sup> Ein verschönertes Gebäude führt hier zwar zweifelsohne zu einer vergrößerten Zielgruppe; angesichts einer begrenzten Kaufkraft und des deutlich negativen demografischen Faktors ist es jedoch fraglich, ob sich die Investition in Schönheit tatsächlich in überproportional erhöhten Kauf- bzw. Mietzahlungen niederschlägt. Daher könnten die Investitionen in Schönheit unterhalb des die gesellschaftliche Wohlfahrt maximierenden Niveaus liegen. Andererseits könnte es aber auch sein, dass Schönheit angesichts der hohen Verhandlungsmacht der Nachfrager eine *conditio sine qua non* für die Vermietbarkeit darstellt. Entscheidend sind in diesem Fall die generierbaren Gesamterlöse aus der Vermietung im Verhältnis zum Investitionsaufwand für die Verschönerung.<sup>142</sup>

Weitere aktuell bzw. zukünftig die Marktchancen bestimmende Parameter sind das Zinsniveau, die Kreditvergabepraxis der Banken sowie das Preisniveau von Handwerksdienstleistungen. Von Relevanz sind ferner auch rechtliche Rahmenbedingungen, wie etwa die in Kapitel 4.4 beschriebenen rechtlichen Vorgaben, das Miet-, Wohnungseigentums- und Erbrecht, wie auch steuerliche Rahmenbedingungen wie die Höhe der Grund- bzw. der Grunderwerbssteuer, die Abschreibungsmöglichkeiten sowie die Mietertrags- und die Veräußerungsgewinnbesteuerung.<sup>143</sup>

---

<sup>141</sup> Vgl. Gaebe, W. (Urbane Räume, 2004), S. 129.

<sup>142</sup> So sind ostdeutsche Städte wie etwa Görlitz bekannt für liebevoll sanierte Altbauten. Und trotzdem stehen viele Gebäude leer.  
Vgl. Voigt, A. (Gespaltene Republik, 2012), S. IM 1.

<sup>143</sup> Siehe zur Besteuerung einer Investition von Einzelimmobilien Hobelsberger, A. (Vermietung und Verpachtung, 2006), S. 109ff.

#### 4.2.2 Ästhetisches Aufwertungspotenzial des Gebäudes

Eine Investition in die ästhetische Aufwertung eines Gebäudes, die einerseits durch Sanierung sowie andererseits durch Abbruch und Neuaufbau erfolgen kann, gestaltet sich für Anbieter nur dann nutzstiftend, wenn das Gebäude - wie auch das Wohnquartier - ein mit einem vertretbaren Aufwand zu erschließendes signifikantes ästhetisches Aufwertungspotenzial aufweisen. Im Folgenden werden einige Fallkonstellationen aufgezeigt, in denen dieses Aufwertungspotenzial möglicherweise zu begrenzt ist, als dass eine entsprechende Investition gerechtfertigt wäre.

Ein Beispiel für diesen sog. inframarginalen Effekt, bei dem sehr kleine Variationen ohne Einfluss auf die Nutzenfunktion bleiben,<sup>144</sup> stellen schlicht gehaltene und massige Wohnmaschinen dar. Da bereits zum Zeitpunkt des Neubaus auf jedwede Investition in ästhetische Werte verzichtet wurde, ist eine nachträgliche ästhetische Aufwertung in der Regel unrentabel, da sie bei überschaubarem Mitteleinsatz nicht zu einer deutlichen Verbesserung des Erscheinungsbilds führen würde.<sup>145</sup>

Umgekehrt könnten Investitionen in Schönheit auch dann unrentabel sein, wenn das betreffende Gebäude bzw. das Wohnquartier bereits einen recht ansprechenden Gesamteindruck machen. Diese zunächst paradox anmutende These ist der Überlegung geschuldet, dass der durch jeden zusätzlich investierten Euro generierte Ertragszuwachs abnimmt. Aus dem Turgot'schen Ertragsgesetz ergibt sich, dass eine übertrieben hohe Investition den Ertrag des Anbieters letztlich unter das Niveau drückt, das ohne die Investition in Schönheit erreicht worden wäre.<sup>146</sup> Bei Einzelgebäuden innerhalb von Ensembles spielt hierbei Folgendes hinein: Der Nutzen des eigenen schönen Gebäudes strahlt als positiver externer Effekt auf die Umgebungsbebauung aus und lässt sich insofern nicht vollständig selbst vereinnahmen, wobei die Kosten der Verschönerung jedoch allein von dem sie veranlassenden Eigentümer aufzubringen sind.<sup>147</sup> Da von der eigenen Investition kein überproportionaler Zuwachs an Schönheit für das Ensemble und damit kein adäquater

---

<sup>144</sup> Vgl. Saurer, P. (Eigentumsrechte, 1977), S. 66.

<sup>145</sup> Siehe hierzu auch Kapitel 5.2.3.2, S. 97ff.

<sup>146</sup> Vgl. Döring, U.; Wöhe, G. (Allgemeine Betriebswirtschaftslehre, 2010), S. 314.

<sup>147</sup> Vgl. Saurer, P. (Eigentumsrechte, 1977), S. 86.

Wertbeitrag zu erwarten ist, könnte es für den Eigentümer eines weniger ansprechenden Objekts daher rational sein, sich als Trittbrettfahrer auf die Vereinnahmung der von den Nachbarn geschaffenen externen Effekte zu verlegen, ohne selbst für diese ästhetischen Werte zu bezahlen.

Besitzt ein Gebäude zwar Aufwertungspotenzial, weist gleichzeitig aber funktionale Mängel auf, könnte die ästhetische Aufwertung in der Praxis ebenfalls ausscheiden, da die Funktionalität gewährleistende Ausgaben priorisiert werden müssen. Andererseits könnte in diesem Fall aber auch das Gegenteil passieren, nämlich dass ein Anbieter seinen opportunistischen Handlungsspielraum ausnutzt, indem er die Schönheit der Fassade als Signal für dessen Qualität manipulativ nutzt, um von versteckten Mängeln der Gebäudesubstanz abzulenken.

#### **4.2.3 Psychologische Aspekte**

Immobilienanbieter können die Vielzahl von Einflussfaktoren auf eine Entscheidung - die sich meist wechselseitig bedingen - aufgrund ihrer Komplexität nicht vollständig erfassen.<sup>148</sup> Angesichts dieser unvollständigen Informationslage fließen nicht nur Fundamentaldaten in ihre Erwartungsbildung ein, sondern in hohem Maße auch psychologische Aspekte, wie etwa die Neigung zu Herdenverhalten. Indem ein Anbieter seine eigene Meinung und damit Investitionsentscheidung an derjenigen der Herde ausrichtet, findet er Schutz mittels der Bestätigung seiner eigenen Erwartungen durch das Kollektiv.<sup>149</sup> Dies deshalb, da davon auszugehen ist, dass sich eine große Gruppe von Menschen nicht irren kann.<sup>150</sup> Zu Herdenverhalten neigen Anbieter insbesondere dann, wenn sie in einer mehrdeutigen Situation der Meinung sind, dass die anderen Anbieter über eine überlegene Wissensbasis verfügen.<sup>151</sup> Entsprechende Schlüsse ziehen die unsicheren Anbieter aus dem aktuellen

---

<sup>148</sup> Vgl. Goldberg, J.; von Nitzsch, R. (Behavioral Finance, 1999), S. 49.

<sup>149</sup> Vgl. Buskamp, F.-J. (Mentale Börsenkompetenz, 2001), S. 35ff.

<sup>150</sup> Vgl. Shiller, R. J. (Irrationaler Überschwang, 2000), S. 174f.

<sup>151</sup> Die Neigung zu Herdenverhalten ist genereller Natur: Wie hierzu etwa Brown ausführt, neigen Menschen dazu, ihre Einstellung und ihr Verhalten u. a. aufgrund des bestehenden Konformitätsdrucks so zu verändern, dass es zu den Maßgaben der jeweiligen Gruppe passt. Vgl. Brown, R. (Group Processes, 1988), S. 97.

Erscheinungsbild des betreffenden Wohnquartiers, das als Signal für die Investitionsbereitschaft der benachbarten Anbieter dient.

#### **4.2.3.1 Andere Anbieter haben in Schönheit investiert**

Hat die überwiegende Zahl der Anbieter in die Schönheit des Wohnquartiers investiert, könnte sich der Eigentümer eines unsanierten Gebäudes dem Entschluss der offenbar besser informierten Akteure anschließen und in Erwartung überproportionaler Zahlungsbereitschaften der Nachfrager ebenfalls Investitionen in die ästhetische Aufwertung seiner Immobilie tätigen. Indem den Wertbeiträgen der anderen Anbieter der eigene Wertbeitrag hinzugefügt wird, gewinnt das gesamte Wohnquartier an Schönheit. Im Ergebnis ändern sich die Fundamentaldaten: Der Wert sämtlicher Immobilien des Wohnquartiers bewegt sich in die durch die Herde eingeschlagene Richtung. Angesichts dieser selbst erfüllenden Prophezeiung handeln Anbieter rational, wenn sie in der Herde bleiben und genau wie die anderen Eigentümer in die ästhetische Aufwertung ihres Immobilienbestands investieren.

Haben Anbieter bereits mehrheitlich in die Schönheit ihrer Gebäude investiert, erwarten (etwa aufgrund eines negativen demografischen Faktors) nun aber keine langfristig überproportional gesteigerte Zahlungsbereitschaft der Nachfrager mehr, verzichten zunächst zumindest einige Eigentümer darauf, in den Erhalt der Schönheit ihres Gebäudes zu investieren. Wird in die Gebäude eines Wohnquartiers kollektiv nicht mehr investiert, steigt die Gefahr, dass immer mehr benachbarte Anbieter eine Free-Rider-Position einnehmen. Im Ergebnis verwahrlosen mehr und mehr Nachbargebäude und damit letztlich weite Teile des Wohnquartiers. In entspannten Märkten hat dieses Beitragsdilemma zur Konsequenz, dass kaufkräftige Nachfrager aufgrund der ihnen zukommenden Freiheit der Wohnortwahl in attraktivere Wohnquartiere abwandern.<sup>152</sup> Dies erschwert die Vermietbarkeit und damit die Marktgängigkeit nicht nur der architektonisch misslungenen bzw. vernachlässigten, sondern auch der ästhetisch ansprechenden Objekte. Eine rein marktgesteuerte Stadtentwicklung kann damit in der Konsequenz zu einem sich ausbreitenden Stadtverfall führen. Der kollektive Verzicht auf eine objektiv unrentable Investition in Schönheit birgt für Anbieter insofern die Gefahr eines signifikanten Wertverlusts ihrer Gebäude bis hin zu einem Totalausfall sowohl der eigenen Gesamtinvestition als auch derjenigen der Anrainer.

---

<sup>152</sup> Vgl. Dangschat, J. S.; Hamedinger, A. (Sozial differenzierte Räume, 2007), S. 226.



#### 4.2.3.2 Andere Anbieter haben nicht in Schönheit investiert

Besteht das Wohnquartier überwiegend aus schlichten bzw. verwahrlosten Gebäuden, könnten die Anbieter aus der unterbliebenen Investition der anderen Akteure schließen, dass auch ihre eigene Investition aufgrund einer offenkundigen Schwäche des Markts nicht rentabel sein wird. Hinzu kommt, dass auch nach erfolgter Aufwertung des Einzelgebäudes die nicht schöne Umgebungsbebauung weiterhin negativ auf das eigene verschönerte Gebäude ausstrahlt. Angesichts der kollektiv nicht investierenden Herde und des ausgeprägten negativen externen Effekts erscheint es zunächst rational, dass als Eigentümer einer in einem nicht schönen Wohnquartier gelegenen Immobilie auf eine Investition in die ästhetische Aufwertung seines Objekts zu verzichten.

Der vernachlässigten Wohnumgebung zum Trotz könnten einige Anbieter aus der Herde ausscheren und in die Ästhetik ihres Gebäudes investieren. Diese agieren emotional, wenn es ihnen ihr Besitzerstolz oder auch ihr Verantwortungsbewusstsein verbieten, ihr Gebäude verwahrlosen zu lassen. Emotional beeinflusst sind auch altruistisch denkende Investoren, die ein Stück Baugeschichte in einer von ihnen geschätzten Stadt bewahren wollen.<sup>153</sup> Rational handeln hingegen Trendsetter, die in ein aktuell vernachlässigtes Wohnquartier in der Spekulation investieren, dass sich ihnen über kurz oder lang Follower anschließen werden. Erscheint im Anschluss an die zunächst selektive Investition eine weitere Aufwertung und damit Wertsteigerung wahrscheinlich, geht von diesem Aufwärtstrend eine Signalwirkung aus, sodass er zur Selbst-Erfüllenden-Prophezeiung wird.<sup>154</sup>

#### 4.2.3.3 Weitere psychologische Aspekte

Neben der Neigung zu Herdenverhalten sind die Bonität, die Risikofreude sowie die Zeitpräferenzrate drei weitere in der Persönlichkeitsstruktur des Anbieters liegende Faktoren, die sich maßgeblich auf dessen Investitionsbereitschaft in Schönheit auswirken:

- **Zeitpräferenzrate:** Die Zeitpräferenzrate ergibt sich aus dem Anlagehorizont des Anbieters. Bauträger und Händler weisen eine hohe Zeitpräferenzrate auf: Da sie auf einen schnellen Umschlag abzielen, ist die Frage nach der Veränderlichkeit der Schönheit von Bauten im Zeitablauf für die-

---

<sup>153</sup> Vgl. <http://www.das-baudenkmal.de/>

<sup>154</sup> Vgl. Gaebe, W. (Urbane Räume, 2004), S. 159.

se Akteure von untergeordneter Bedeutung.<sup>155</sup> Für Bestandhalter und andere Langfristinvestoren gilt hingegen, dass ihre Aktivitäten in der Gegenwart die Nutzenfunktionen ihrer Güter in der Zukunft bestimmen. Dies impliziert, dass ein Eigentümer, der seine Immobilie nicht pflegt, beim Verkauf einen Preisabschlag für die verkürzte Restnutzungsdauer akzeptieren muss.<sup>156</sup> Misst ein Eigentümer aufgrund seiner hohen Zeitpräferenzrate zukünftigen Kosten und Erträgen keine Relevanz bei, unterlässt er nichtsdestotrotz Investitionen in den Erhalt oder die Verbesserung des Guts unter Inkaufnahme finanzieller Einbußen.<sup>157</sup> Im Extremfall wird der Eigentümer – zumindest solange Erträge realisierbar sind – auf den Einsatz jedweder Mittel verzichten, und zwar unabhängig von der entgangenen Rendite.<sup>158</sup>

- **Risikoaversion:** Mit Zunahme des wahrgenommenen Kontrolldefizits eines Investors steigt dessen Risikoaversion. Eine zunehmende Höhe des Einsatzes bedingt also eine gesteigerte Risikoaversion, die zudem bei negativen Beträgen – also Ausgaben – höher ist als bei positiven Beträgen. Ferner wächst sie mit sinkender Kompetenz bzw. mit unklar werdender Eintrittswahrscheinlichkeit des prognostizierten Ereignisses.<sup>159</sup> Da eine Investition in Schönheit anfänglich hohe Auszahlungen erfordert – wobei Unsicherheit hinsichtlich des ästhetischen Gewinns und der Generierbarkeit zusätzlicher Erträge besteht – dürfte sie mit einer relativ hohen Risikoaversion belegt sein.

---

<sup>155</sup> Bauträger und andere kurzfristig orientierte Investoren, aber auch Architekten haben weder Zeit noch Anlass, sich nach erfolgter Objektvermarktung weiter mit der Zufriedenheit der Nutzer mit der neu geschaffenen Umwelt zu befassen, zumal neue Bauvorhaben den vollen Einsatz erfordern oder nach diesen Ausschau gehalten werden muss.

<sup>156</sup> Vgl. Saurer, P. (Eigentumsrechte, 1977), S. 125.

<sup>157</sup> Vgl. Saurer, P. (Eigentumsrechte, 1977), S. 112.

<sup>158</sup> Dass es sich hierbei um ein Problem von internationaler Dimension handelt, zeigt das Beispiel der Deutschen Bank, die sich dem Vorwurf ausgesetzt sieht, in den USA als sog. Slum Lord säumige Kreditkunden zwangsgeräumt zu haben, um die Gebäude seither verwahrlosen zu lassen.

Vgl. <http://www.wirtschaftsblatt.at/home/boerse/binternational/deutsche-bank-in-den-usa-ein-slumlord-471081/index.do>

<sup>159</sup> Vgl. Goldberg, J.; von Nitzsch, R. (Behavioral Finance, 1999), S. 158.

Somit ist festzuhalten, dass die Bereitschaft eines Anbieters, Investitionen in die Schönheit von Immobilien zu tätigen, von einem komplexen Wirkungsgefüge beeinflusst wird, das sich aus den Eigenschaften des Markts, des Objekts und den Persönlichkeitsfaktoren des Anbieters wie auch denjenigen der Herde zusammensetzt. Verschiedene psychologische Faktoren stellen eher einen Hemmschuh für die Investitionsbereitschaft dar.

### **4.3 Öffentliches Interesse an schönen Wohnquartieren**

Es besteht ein öffentliches Interesse an der Schaffung und Erhaltung schöner Wohnquartiere, da gebaute Umwelten das natürliche Habitat des Menschen sind. Dies ist schon daran erkennbar, dass Menschen in westlichen Gesellschaften bis zu 90 Prozent ihrer Lebenszeit in Gebäuden verbringen.<sup>160</sup> Architektur<sup>161</sup> ist, so konstatierte der New Yorker Architekt Lebbeus Woods, die "öffentlichste aller Künste". Sie geht, wie der bereits zitierte Architekt Adolf Loos feststellte, alle an: "Man kommt ihr nicht aus." Ein Buch kann man weg legen, einen Film muss man sich nicht anschauen. Aber von Häusern und Städten ist man auf Dauer umgeben. In unserem urbanen Jahrtausend, in dem sich die Verstädterung zum unumkehrbaren Prozess verdichtet hat, gibt es keinen Menschen, der der Architektur nicht ausgeliefert wäre.<sup>162</sup> Und so stellte auch das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) bereits mehrfach fest, dass Bauwerke stark in den öffentlichen Raum hinein wirken, weil sich keiner ihrem Eindruck entziehen kann, der mit ihnen konfrontiert wird.<sup>163</sup>

#### **4.3.1 Schönheit als meritorisches Gut**

Bei einem schönen Wohnquartier bzw. einer schönen Stadt handelt es sich um ein öffentliches Gut. Dieses ist dadurch gekennzeichnet, dass es durch hierfür bezahlende Wirtschaftssubjekte bzw. Nachfrager konsumiert wird, ohne dass der Konsum des gleichen Gutes Schönheit durch hierfür nicht be-

---

<sup>160</sup> Vgl. Evans, G. W.; McCoy, J. M. (When buildings don't work, 1998), S. 85.

<sup>161</sup> Architektur wird definiert als „Kunst und Fertigkeit des planvollen Entwurfs und Herstellens von den Menschen dienenden Räumlichkeiten“, wobei Kunst für die ästhetisch ansprechende Gestaltung steht und Fertigkeit für Funktionalität.  
Flade, A. (Architektur, 2008), S. 13.

<sup>162</sup> Zitiert in: <http://www.sueddeutsche.de/geld/moderne-bausuenden-vom-koenig-lernen-1.593053>

<sup>163</sup> Vgl. Urteile des BVerwG vom 27.06.1991, 13.04.1995 und 06.12.1999.

zahlende Wirtschaftssubjekte reduziert würde.<sup>164</sup> Wie in Kapitel 4.2 dargelegt wurde, bemisst sich die Investitionsbereitschaft des rational agierenden Anbieters primär nach dessen Nutzen in Form überproportional erhöhter Zahlungsbereitschaften der Nachfrager. Die Auswirkungen seiner Handlungen treffen jedoch auch die nicht für Schönheit bezahlenden Wirtschaftssubjekte wie sozial schwache Mieter, Anwohner, Besucher oder Eigentümer benachbarter Immobilien. Da der Anbieter mit diesem Personenkreis keine Tauschbeziehungen pflegt,<sup>165</sup> hat er demgemäß kein Interesse an einer entsprechenden Nutzenstiftung. Dieser externe Effekt wird durch den in Kapitel 4.2.3.1 beschriebenen externen Effekt verstärkt, wonach sich der mit einer ästhetischen Aufwertung verbundene Nutzen – bei voll zu tragenden Kosten - nur zum Teil vereinnahmen lässt, wohingegen der durch ästhetische Sparsamkeit entstehende Schaden teilweise auch der Umgebungsbebauung zugutekommt. Wegen dieser Marktunvollkommenheiten ist ein schönes Wohnquartier ein nicht im wünschenswerten Umfang zur Verfügung gestelltes sog. meritorisches Gut, was wiederum das Vorhandensein eines öffentlichen, schutzwürdigen Interesses indiziert.

#### **4.3.2 Gesellschaftlicher Wohlfahrtsverlust durch ästhetische Defizite**

In Tabelle 4 sind wesentliche soziale Fehlentwicklungen als Ergebnis von in ästhetischer Hinsicht problematischer Entwicklungen - vorhanden bereits bei Herstellung eines Neubaus (N) und / oder während der Nutzungsdauer des Bestandsbaus (B) – oder aber auch fortgesetzter ästhetischer Aufwertung – zusammengefasst:

---

<sup>164</sup> Vgl. Saurer, P. (Eigentumsrechte, 1977), S. 34.

<sup>165</sup> Vgl. Saurer, P. (Eigentumsrechte, 1977), S. 11.

Strategische Entscheidung des Anbieters	Zeitpunkt	Soziale Folgen
Ästhetische Sparsamkeit (Störer, Skalierung etc.)	N	Soziale Segregation / "Ghetto-Bildung" Entwertung von Bestandsbauten und Minderung der Attraktivität des Quartiers
Ästhetische Sparsamkeit (Desinvestitionsstrategie)	B	
Ausgeprägte gewerbliche Nutzung in WQ	N / B	
Errichtung verunstaltend wirkender Wohngebäude (Neubau, 70er-Jahre etc.)	N / B	
Fortgesetzte ästhetische Aufwertung	B	Gentrifizierung

Tabelle 4: Soziale Auswirkungen strategischer Entscheidungen eines Anbieters gegen bzw. für Schönheit<sup>166</sup>

Wie aus Tabelle 4 links hervorgeht, manifest sich ästhetische Sparsamkeit etwa in einzelnen Störern inmitten einer ästhetisch hochwertigen Häuserreihe oder aber in ganzen Wohnquartieren bestehend aus einer Vielzahl identischer Einzelgebäuden. Wird eine Desinvestitionsstrategie verfolgt, bewirkt der dadurch entstehende Unterhaltungsstau eine Verwahrlosung im Zeitablauf. Ferner mindern eine ausgeprägte gewerbliche Nutzung innerhalb von Wohnquartieren sowie einzelne kostengünstige oder aber auch kostenträchtige Bausünden die Schönheit des Ensembles.

Diese ästhetische Beeinträchtigung hat unterschiedlich hohe Nutzeneinbußen für die betroffenen Akteure zur Folge:<sup>167</sup>

- Kaufkräftige Mieter können der Situation durch ihren Wegzug begegnen, indem sie ihre bestehenden Nutzungsrechte an dem beeinträchtigten Ort aufgeben und stattdessen neue Nutzungsrechte an einem attraktiveren Ort erwerben. Der Wohnraum kann nur noch zu einem niedrigeren Preis an einkommensschwächere Mieter vergeben werden.

---

<sup>166</sup> Quelle: Eigene Darstellung.

<sup>167</sup> Vgl. Beißwenger, K.-D. (Soziale Stadt, 2004), S. 35.

- Diese neu hinzu ziehenden Wohnungsnutzer mit niedrigerem ökonomischen Potenzial veranlassen solche mit höherem ökonomischen Potenzial, das Wohnquartier zu räumen.<sup>168</sup>
- Sozial schwache Mieter sind meist immobil und einer ästhetisch defizitären wohnbaulichen Situation somit ausgeliefert. Die Konsequenzen dieses Ausgeliefertseins sind gravierend, da diese Bewohner im Gegensatz zu Bauträgern und Architekten als distanzierten Fachleuten eine langfristig angelegte emotionale Beziehung zum baulichen Ergebnis hegen. Schöne Wohnquartiere fördern,<sup>169</sup> wenig ansprechende Gebäude mindern hingegen ihr Wohlbefinden.
- Werteinbußen des Immobilienbestands sind die Folge dieser fortgesetzten sozialen Segregation, denen sich Eigentümer nicht ohne weiteres durch einen kostendeckenden Verkauf entziehen können.<sup>170</sup>

Grundsätzlich ist Segregation<sup>171</sup> Ausdruck der unterschiedlichen Leistungsfähigkeit und der unterschiedlichen Präferenzen der Haushalte. Die damit einhergehende Polarisierung eines Wohnquartiers gestaltet sich solange unproblematisch, als sie keine krassen Formen annimmt.<sup>172</sup> Mündet sie hingegen in einer Stigmatisierung und geringeren Zukunftschancen der Bewohner, sind Attraktivitätseinbußen für die Region aufgrund dieser Zeichen ausgeprägter Wohlstandsdisparitäten die Folge.<sup>173</sup> Den durch falsch konzipierte, verdichtete Wohnformen bzw. eine fortschreitend zersiedelte Landschaft entstehenden gesellschaftlichen Schaden mit einer entsprechend stark reduzierten Lebens-

---

<sup>168</sup> Vgl. Falk, W. (Städtische Quartiere, 1994), S. 101.

<sup>169</sup> Durch verschiedene empirische Untersuchungen konnte nachgewiesen werden, dass sich Nutzer attraktiver Räume wohlfühlen, wodurch ihre Aktivität erhöht wird – sie arbeiten dort lieber, explorieren mehr und haben einen größeren Wunsch nach sozialen Kontakten.  
Vgl. Schneider, G. (Umweltästhetik, 1990), S. 15ff.

<sup>170</sup> Vgl. Mainz, M. (Siedlungsentwicklung, 2005), S. 123.

<sup>171</sup> Unter Segregation ist die sozialräumliche Verteilung der Einwohner nach bestimmten Merkmalen wie Einkommen, Bildungsgrad, Kaufkraft oder auch ethnische Zugehörigkeit zu verstehen.  
Vgl. Jaschke, H.-G. (Bedingungsfaktoren, 2009), S. 34.

<sup>172</sup> Vgl. Saurer, P. (Eigentumsrechte, 1977), S. 35.

<sup>173</sup> Vgl. König, P. (Privatisierung, 1999), S. 89.

qualität der Bewohner beklagte Mitscherlich bereits 1965 in seinem Buch über die „Unwirtlichkeit der Städte“ in Deutschland.<sup>174</sup> Heute gibt es gemäß des „Dritten Armuts- und Reichtumsberichts der Bundesregierung“ nach wie vor „...in vielen deutschen Städten Quartiere mit einer Konzentration von städtebaulichen, wirtschaftlichen und sozialen Problemen: Mängel am Gebäudebestand und im Wohnumfeld, ...geringe Wirtschaftstätigkeit, niedriges Einkommen, Arbeitslosigkeit“<sup>175</sup> etc.

Doch auch das in Tabelle 4 enthaltene Gegenteil – Gentrifizierung, d. h. die fortgesetzte ästhetische Aufwertung durch Sanierung<sup>176</sup> - kann soziale Probleme schüren: Hedonistische, oftmals in neuen Haushaltsformen lebende Gruppen streben in innenstädtische bzw. innenstadtnahe Wohnstandorte, so dass dort sozio-ökonomisch und –kulturell neuartige Konzentrationen entstehen.<sup>177</sup> Eine mit dem Zuzug dieser trendbewussten und kaufkräftigen Zielgruppe möglicherweise verbundene Konsequenz besteht in steigenden Mieten,<sup>178</sup> die mit der Verdrängung der gebietstypischen Bevölkerung einhergehen. Insofern besteht ein Spannungsverhältnis zwischen den städtebaulichen Sanierungszielen und dem sozialpolitischen Ziel des Schutzes der ansässigen Bevölkerung.<sup>179</sup>

#### **4.4 Möglichkeiten und Grenzen staatlicher Einwirkung**

##### **4.4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen für staatliche Maßnahmen**

Nach dem Grundsatz des Vorbehalts des Gesetzes bedarf jedes staatliche Tätigwerden im Bereich der Leistungs- und Eingriffsverwaltung einer rechtlichen Grundlage. Staatliche Maßnahmen sind demnach nur dann zulässig, wenn sie auf einschlägige Rechtsnormen gestützt werden können („Kein Handeln ohne Gesetz“).<sup>180</sup> Rechtliche Optionen, die Schönheit von Wohn-

---

<sup>174</sup> Vgl. Mitscherlich, A. (Unwirtlichkeit unserer Städte, 2008), S. 9ff.

<sup>175</sup> Vgl. Bundesregierung (Hrsg.) (Dritter Armuts- und Reichtumsbericht, 2008), S. 124.

<sup>176</sup> Vgl. Jaschke, H.-G. (Bedingungsfaktoren, 2009), S. 40.

<sup>177</sup> Vgl. Holzinger, E. (Raum verloren, 2007), S. 38.

<sup>178</sup> Vgl. Läßle, D.; Walter, G. (Stadtquartiere, 2007), S. 125.

<sup>179</sup> Vgl. Tietzsch, R. (Stadtsanierung, 1996), S. 9f.

<sup>180</sup> Vgl. Maurer, H. (Allgemeines Verwaltungsrecht, 2011), Rz (Randziffer) 3ff., S. 116ff.

quartieren in Deutschland sicherzustellen, bestehen sowohl in Form steuerlicher Anreize als auch in Form staatlicher Eingriffe. Da mangels staatlicher Subventionierung von Schönheit dem Eingriff die vergleichsweise größere Bedeutung zuzumessen ist, werden im vorliegenden Kapitel die rechtlichen Rahmenbedingungen für staatliches Eingriffshandeln näher beleuchtet.

Neben dem Vorbehalt des Gesetzes gilt das Prinzip des Vorrangs des Gesetzes: Dieses besagt, dass staatliches Handeln mit den bestehenden rechtlichen Regelungen vereinbar sein muss („Kein Handeln gegen Gesetz“). Zusätzlich zu den aus der jeweiligen gesetzlichen Grundlage resultierenden Anforderungen an ihre Rechtmäßigkeit unterliegen staatliche Maßnahmen der Verunstaltungsabwehr und der positiven Gestaltungspflege daher ggf. weiteren Einschränkungen, die sich aus anderen über- oder gleichgeordneten Normen der Rechtsordnung ergeben.<sup>181</sup> Besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang den verfassungsrechtlichen Normen der Kunstfreiheit aus Artikel 5 Absatz 3 Grundgesetz (GG) und der Freiheit des Eigentums aus Artikel 14 GG zu.

Der staatlichen Einflussnahme auf ästhetische Parameter baulicher Anlagen zugrunde liegende Rechtsvorschriften finden sich in verschiedenen Rechtsquellen auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene. Auf Bundesebene sind dies im Wesentlichen die Normen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO), auf Landesebene die Normen der jeweiligen Landesbauordnungen (LBOs),<sup>182</sup> wie etwa der bayerischen, der sächsischen, der brandenburgischen Bauordnung (BayBO, SächsBO, BbgBO) oder der Bauordnung für das Land Sachsen-Anhalt (BO LSA) wie auch der jeweiligen Denkmalschutzgesetze. Auf kommunaler Ebene sind verschiedene Satzungen wie etwa der Bebauungsplan und die Gestaltungssatzung zu nennen.

---

<sup>181</sup> Vgl. ebd., Rz 2, S. 115f.

<sup>182</sup> Jedes Bundesland verfügt zwar über eine eigene Bauordnung; Deren Inhalte sind allerdings weitgehend vergleichbar, da sie sich an der von einer Fachkommission erarbeiteten Musterbauordnung (MBO) orientieren. Vgl. Bönker, C.; Grotefels, S. et al. (Öffentliches Baurecht 2010), Rz 42 zu § 1, S. 13.

Im Folgenden werden die Bauordnungen der Länder Bayern, Brandenburg, Sachsen und Sachsen-Anhalt exemplarisch näher betrachtet.



Die die ästhetische Qualität von Bauwerken bestimmenden Vorschriften der vorgenannten Gesetze werden im Folgenden kurz vorgestellt. Wegen des speziellen Anwendungsbereichs und Schutzzweckes der Denkmalschutzgesetze<sup>183</sup> wird dabei zwischen den für alle Bauwerke geltenden Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts auf der einen Seite (4.4.2) sowie den Denkmalschutzgesetzen auf der anderen Seite (4.4.3) unterschieden.

#### **4.4.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

Zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht zählen insbesondere das BauGB, die BauNVO, die LBOs sowie die auf diesen Rechtsgrundlagen erlassenen Satzungen wie etwa Bebauungspläne, Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen. Die wesentlichen Einflussmöglichkeiten des Bauplanungs- und Bauordnungsrechtes werden im Folgenden skizziert.

##### **4.4.2.1 Rechtlich relevante ästhetische Parameter**

Hinsichtlich der rechtlich relevanten ästhetischen Parameter ist zwischen den so genannten bodenrechtlichen Kriterien auf der einen Seite und den baugestalterischen Kriterien auf der anderen Seite zu differenzieren. Bereits aufgrund der zugrunde liegenden unterschiedlichen Rechtsgrundlagen ergibt sich ein striktes Trennungsgebot bei der Prüfung der beiden ästhetischen Kriterien.

##### **4.4.2.1.1 Bodenrechtliche Kriterien**

Zu den bodenrechtlichen Kriterien gehören all diejenigen Parameter, die eine Gemeinde gemäß § 9 Absatz 1 BauGB im Wege eines Bebauungsplanes im Hinblick auf die zu bebauenden Grundstücksflächen festlegen kann. Ästhetische Relevanz im Sinne des Untersuchungsgegenstandes dieser Arbeit kommt hierbei folgenden Kriterien zu<sup>184185</sup>:

---

<sup>183</sup> Vgl. Bauer, K.; Dirnberger, F. et al. (Neue Bayerische Bauordnung, 2012), Rz 19ff zu Art. 8 BayBO, S. 8f.

Vgl. Bauer, K.; Böhme, G. et al. (Bauordnungsrecht Sachsen 2012), Rz 20 zu § 9 SächsBO, S. 8.

<sup>184</sup> Die besondere ästhetische Relevanz dieser Kriterien ergibt sich aus § 34 Absatz 1 BauGB, wo sie im Zusammenhang mit dem Einfügungsgebot aufgeführt sind. Zur Erläuterung der Kriterien siehe auch: Brügelmann, H. (Baugesetzbuch, 2012), Rz 92ff. zu § 9 BauGB auf S. 67ff., Schiwy, P. (Baugesetzbuch, 2012), Rz 2 zu § 9 BauGB auf S. 6ff. wie auch Bielenberg, W.; Ernst, W. et al. (Baugesetzbuch 2012), Rz 20ff zu § 9 BauGB, S. 56ff.

<sup>185</sup> Die Festsetzungsmöglichkeiten zu den angeführten Kriterien werden durch folgende Vorschriften der BauNVO konkretisiert: Art der baulichen Nutzung §§ 1 bis 15 BauNVO, Maß der bau-

- **Art der baulichen Nutzung:** Diese umfasst die Art und Weise, in der das betreffende Grundstück durch die bauliche Anlage genutzt werden darf. Neben Wohngebäuden sind dies in Mischgebieten Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wie etwa Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe, etc.<sup>186</sup>
- **Maß der baulichen Nutzung:** Dieses wird durch die Parameter absolute Größe, Grundfläche, Geschosszahl und Gebäudehöhe charakterisiert.
- **Bauweise:** Sie umfasst die Art der Bebauung des jeweiligen Grundstücks in Beziehung zu seinen Grenzen und den Nachbargebäuden mit den Möglichkeiten entweder der offenen oder der geschlossenen Bauweise.
- **Überbaubare Grundstücksfläche:** Hierbei handelt es sich um die räumliche Lage des Baukörpers auf dem jeweiligen Grundstück.

Für die Ausgestaltung dieser zum Regelungsgegenstand des Bauplanungsrechts gehörenden Kriterien sind die Gemeinden nach § 10 Absatz 1 BauGB sachlich zuständig. Die Kommune kann bauliche Anlagen auf zweierlei Wegen einer ästhetischen Prüfung unterziehen:

- Existiert ein Bebauungsplan, kann die Gemeinde die zulässigen Ausprägungen der einzelnen o. g. Kriterien darin festlegen. Prüfungsmaßstab für eine bauliche Anlage bilden dann die Festlegungen des Bebauungsplans. Ein wirksamer Bebauungsplan ist zudem die notwendige Voraussetzung für den Erlass des weitgehenden Rückbau- und Entsiegelungsgebots nach § 179 Absatz 1 BauGB.
- Verzichtet die Gemeinde hingegen auf eine solche positive Festlegung, sind die in § 34 Absatz 1 BauGB bzw. § 177 Absatz 3 Nummer 2 BauGB jeweils festgelegten Voraussetzungen maßgeblich. Dies bedeutet, dass die Gemeinde bei einem Neubau nicht mehr selbst festgelegte Gestaltungsprämissen geltend machen, sondern nur noch auf den durch die vorhande-

---

lichen Nutzung §§ 16 bis 21a BauNVO, Bauweise § 22 BauNVO, Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO.

<sup>186</sup> Vgl. ISU (Hrsg.) (Mischgebiete in der Bauleitplanung, 2005), S. 1.

ne umgebende Bebauung vorgegebenen Rahmen zurückgreifen kann. Die Prüfung einer baulichen Anlage bezieht sich dann nur noch die städtebauliche Verunstaltungsabwehr.

#### 4.4.2.1.2 Baugestalterische Kriterien

Im Gegensatz zu den bodenrechtlichen Kriterien sind die baugestalterischen Kriterien Gegenstand der landesrechtlichen Bauordnungen.<sup>187</sup> Die sachliche Zuständigkeit für die Ausgestaltung liegt hier bei den Kreisen und kreisfreien Gemeinden als untere Bauaufsichtsbehörden. Diese sich auf die äußere Gestaltung einer baulichen Anlage beziehenden Kriterien<sup>188</sup> umfassen folgende Einzelaspekte:<sup>189</sup>

- **Form:** Hierbei handelt es sich um die Höhe, Breite und Länge der baulichen Anlage. Ferner erfolgt eine Definition wesentlicher gestaltwirksamer Bauformen, zu der ins-besondere die Dachgestaltung gehört.
- **Maßstab:** Dieses Kriterium bezieht sich auf das Verhältnis der Baumassen und Bauteile einer baulichen Anlage zueinander. Es verlangt, die einzelnen Bestandteile einer baulichen Anlage entsprechend ihrer jeweiligen Bedeutung so zu dimensionieren, dass die bauliche Anlage als Ganzes ausgewogen gestaltet erscheint.
- **Werkstoff:** Hierunter fallen das Baumaterial und die durch dessen Verwendung bedingte Konstruktion.
- **Farbe:** Gemeint ist die farbliche Gestaltung der baulichen Anlage von der Fassade bis zur Dacheindeckung.

Sofern die Bauordnungen eine entsprechende Ermächtigungsgrundlage aufweisen, verfügt eine Gemeinde - ähnlich wie bei den bodenrechtlichen Kriterien - über die Möglichkeit, die zulässigen Ausprägungen der o. g. Kriterien

---

<sup>187</sup> Etwa Artikel 8 BayBO, § 9 BbgBO, § 9 SächsBO und § 9 BO LSA.

<sup>188</sup> Vgl. Bauer, K.; Böhme, G. et al. (Bauordnungsrecht Sachsen-Anhalt 2012), Rz 33 zu § 9 BO LSA, S. 9f.

<sup>189</sup> Vgl. Bönker, C.; Grotefels, S. et al. (Öffentliches Baurecht 2010), Rz 24, S. 440 sowie die Normtexte der einzelnen bauordnungsrechtlichen Verunstaltungsverbote wie etwa Art. 8 BayBO, § 9 SächsBO, § 8 BbgBO, § 9 BauO LSA.

für bauliche Anlagen durch die sog. örtlichen Bauvorschriften in Form einer Gestaltungssatzung festzulegen.<sup>190</sup>

Besteht diese Möglichkeit nicht oder hat die Gemeinde hiervon keinen Gebrauch gemacht, dürfen baugestalterische Kriterien nicht unter Berufung auf die bodenrechtlichen Regelungen des § 34 BauGB oder eines Bebauungsplans zum Gegenstand der ästhetischen Prüfung werden.<sup>191</sup> Vielmehr beschränkt sich die Befugnis der Kommune in diesem Fall auf die reine bauordnungsrechtliche Verunstaltungsabwehr. Änderungen an einer baulichen Anlage können demnach nur verlangt werden, wenn diese einen besonders schwerwiegend hässlichen, das ästhetische Empfinden des gebildeten Durchschnittsbetrachters nicht nur beeinträchtigenden, sondern verletzenden Zustand aufweist. Bloße Unschönheiten der baulichen Anlage reichen nicht aus<sup>192</sup>. Auch hier stehen der Gemeinde insofern nur sehr eingeschränkte Prüfungsmöglichkeiten zur Verfügung.

#### **4.4.2.2 Durchsetzung ästhetischer Vorgaben**

Grundlage für die Durchsetzung sämtlicher der vorgenannten ästhetischen Kriterien stellen die landesrechtlich normierten baupolizeilichen Ermächtigungsgrundlagen der jeweiligen Landesbauordnungen dar. Hinsichtlich dieser Ermächtigungsgrundlagen ist zu unterscheiden zwischen der Errichtung neuer und der Veränderung bestehender baulicher Anlagen auf der einen Seite sowie der Erhaltung bestehender baulicher Anlagen auf der anderen Seite:

- Für die Errichtung neuer und die Veränderung bestehender baulicher Anlagen gilt das sog. Prinzip der Erlaubnis mit Verbotsvorbehalt: Demnach bedarf die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

---

<sup>190</sup> Etwa Artikel 81 Absatz 1 Nummer 1 BayBO, § 89 Absatz 1 Nummer 1 SächsBO, § 81 Absatz 1 Nummer 1 BbgBO und § 85 Absatz 1 Nummer 1 BO LSA.

<sup>191</sup> Vgl. Biedermann R.; Rixner, F. et al. (Hrsg.) (Systematischer Praxiskommentar, 2010), Rz 54 zu § 34 BauGB, S. 399 sowie Rz 83 zu § 35 BauGB, S. 468  
Vgl. Famers, G.; Koch, H. et al. (Bayerische Bauordnung 2012), Rz 14 zu Art. 8 BayBO, S. 6  
Vgl. Bauer, K.; Böhme, G. et al. (Bauordnungsrecht Sachsen 2012), Rz 22 zu § 9 SächsBO, S. 8.  
Vgl. Bauer, K.; Böhme, G. et al. (Bauordnungsrecht Sachsen-Anhalt 2012), Rz 41 zu § 9 BO LSA, S. 12.  
Vgl. Bielenberg, W.; Ernst, W. et al. (Baugesetzbuch 2012), Rz 12 zu § 9 BauGB S. 47f.

<sup>192</sup> BVerwG, Urteil vom 28.06.1955 – I C 146.53.

Die Baugenehmigung ist zwingend zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.<sup>193</sup> Über das Normmerkmal „öffentlich-rechtliche Vorschriften“ finden auch ästhetische Vorgaben Eingang in das bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren.

- Für die Sicherstellung der Erhaltung bestehender baulicher Anlagen ist grundsätzlich die allgemeine baupolizeiliche Generalklausel einschlägig. Danach haben die Bauaufsichtsbehörden u. a. bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen über die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anordnungen zu wachen.<sup>194</sup> Auch hier umfassen die „öffentlich-rechtlichen Vorschriften“ ästhetische Vorgaben.

Neben den Vorschriften der LBO kommt bezüglich der Instandhaltung einer einzelnen baulichen Anlage als Ermächtigungsgrundlage auch die bundesrechtlich normierte Vorschrift des § 177 BauGB unter den ästhetischen Gesichtspunkten des § 177 Absatz 3 Nummer 2 BauGB in Betracht. Bei Vorhandensein eines Bebauungsplanes kann zudem auf das Rückbau- und Entsiegelungsgebot des § 179 Absatz 1 BauGB zurückgegriffen werden. Betrifft die Instandsetzung ein aus mehreren Grundstücken bestehendes zusammenhängendes Gebiet, sind die Gemeinden durch § 142 BauGB ermächtigt, dieses Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände<sup>195</sup> durch Beschluss förmlich zum Sanierungsgebiet zu erklären oder für dieses Gebiet eine Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Nummer 2 BauGB zu erlassen.

Zusammengefasst können staatliche Eingriffe zur Durchsetzung ästhetischer Zielsetzungen von den Gemeinden im Wesentlichen auf die Baugenehmigungsvorbehalte sowie die baupolizeilichen Generalklauseln der jeweiligen Landesbauordnungen gestützt werden. Die Intensität dieser Eingriffsmöglichkeiten hängt maßgeblich davon ab, ob die Gemeinde von präventiven Instru-

---

<sup>193</sup> Etwa Artikel 55 Absatz 1 i.V. m. Artikel 68 Absatz 1 BayBO, § 59 Absatz 1 i.V.m. § 72 Absatz 1 SächsBO, § 58 Absatz 1 i.V. m. § 71 Absatz 1 BO LSA und § 54 i.V.m. § 67 Absatz 1 BbgBO.

<sup>194</sup> Siehe hierzu Artikel 54 Absatz 2 i.V.m. Art. 76 BayBO, § 58 Absatz 2 i.V.m. § 80 SächsBO, § 52 Absatz 2 i.V.m. § 74 BbgBO und § 57 Absatz 2 i.V.m. § 79 BO LSA . § 74 Absatz 2 BbgBO stellt dabei explizit auch auf den drohenden Verfall einer baulichen Anlage ab.

<sup>195</sup> Ein städtebaulicher Missstand kann insbesondere auch sozialpsychologisch begründet sein, wenn die in einem bestimmten Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen unter dessen schlecht geordneter städtebaulicher Gestaltung leiden.

menten (z.B. einen Bebauungsplan) Gebrauch gemacht hat: Ist weder ein Bebauungsplan noch eine Gestaltungs- oder Erhaltungssatzung vorhanden, sind die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bestehenden ästhetischen Einflussmöglichkeiten auf die im BauGB normierten städtebaulichen Vorgaben sowie das sich aus der jeweiligen Landesbauordnung ergebende bauordnungsrechtliche Verunstaltungsverbot beschränkt.

#### **4.4.2.3 Eingriffsmöglichkeiten ohne Nutzung aktiver städtebaulicher Instrumente**

##### **4.4.2.3.1 Errichtung neuer und Veränderung bestehender baulicher Anlagen**

Soweit das betroffene Grundstück nicht vom Anwendungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans erfasst ist, ist für Vorhaben im Innenbereich bzw. innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils § 34 BauGB maßgeblich<sup>196</sup>. In ästhetischer Hinsicht bedeutsam sind hier das Einfügensgebot (§ 34 Absatz 1 Satz 1 BauGB) und das ortsbildbezogene Beeinträchtungsverbot (§ 34 Absatz 1 Satz 2 BauGB). Zudem ist das jeweilige bauordnungsrechtliche Verunstaltungsverbot zu beachten. Sämtliche Anforderungen sind getrennt voneinander zu prüfen:

#### ***Einfügensgebot***

Das Einfügensgebot besagt, dass sich ein Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Die Prüfung dieser Anforderung erfolgt nach der ständigen Rechtsprechung des BVerwG in mehreren Schritten:<sup>197</sup>

Zunächst ist in einem ersten Schritt der maßgebliche Rahmen zu bestimmen, in den sich die geplante bauliche Maßnahme einzufügen hat. Hierfür ist die tatsächlich vorhandene Bebauung in unmittelbarer und mittelbarer Nachbarschaft des betreffenden Grundstücks allein hinsichtlich der in Kapitel 4.4.2.1.1 genannten bodenrechtlichen Kriterien zu untersuchen. Baugestalte-

---

<sup>196</sup> Vorhaben im Außenbereich, also außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, unterfallen den Regelungen des § 35 BauGB.

<sup>197</sup> Sog. „Rahmentheorie“ des BVerwG, siehe hierzu auch Brügelmann, H. (Baugesetzbuch 2012), Rz 35ff zu § 34 BauGB, S. 25ff., Schiwy, P. (Baugesetzbuch 2012), II 1 d) zu § 34 BauGB, S. 32ff.; Bielenberg, W.; Ernst, W. et al. (Baugesetzbuch 2012), Rz 28ff. zu § 34 BauGB, S. 57ff.

rische Kriterien dürfen für diese Prüfung nicht herangezogen werden.<sup>198</sup> Die in der näheren Umgebung vorhandenen Ausprägungen dieser vier bodenrechtlichen Kriterien bilden die Bandbreite ab, innerhalb derer sich das betreffende Bauvorhaben bewegen darf.

Sodann ist zu prüfen, ob sich die geplante bauliche Maßnahme innerhalb des vorgegebenen Rahmens bewegt. Hierbei ist zu beachten, dass das Einfügensgebot nicht jedweden individuellen Ideenreichtum blockieren soll. Insofern kann auch ein den vorgegebenen Rahmen überschreitendes Bauvorhaben ausnahmsweise zulässig sein, sofern hierdurch keine bodenrechtlichen ausgleichsbedürftigen Spannungen entstehen oder bereits vorhandene Spannungen nicht verstärkt werden.<sup>199 200</sup>

Bewegt sich das Vorhaben innerhalb des vorgegebenen Rahmens, darf daraus nicht automatisch ein Sich-Einfügen abgeleitet werden: Ein Vorhaben, das sich innerhalb des aus der näheren Umgebung resultierenden Rahmens bewegt, fügt sich trotzdem nicht ein, wenn es die gebotene Rücksichtnahme auf die in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandene Bebauung vermissen lässt. Deshalb ist unter dem zusätzlichen Prüfungspunkt des Gebots der Rücksichtnahme die Frage zu beantworten, ob das betreffende Vorhaben den unmittelbaren Nachbarn zugemutet werden kann. Auch hierfür sind ausschließlich die vier bodenrechtlichen Kriterien maßgeblich. Die Schutzwürdigkeit der betroffenen Nachbarn, die Intensität ihrer Beeinträchtigung, die Interessen des Bauherrn sowie die Zumutbarkeit für beide Seiten sind in diesem Sinne gegeneinander abzuwägen. Das Gebot der Rücksichtnahme ist regelmäßig dann verletzt, wenn das Bauvorhaben die vorgegebene Grund-

---

<sup>198</sup> Vgl. Biedermann R.; Rixner, F. et al. (Hrsg.) (Systematischer Praxiskommentar, 2010), Rz 54 zu § 34 BauGB, S. 399. Vgl. Amann, F.; Büchs, H. et al. (Baurecht in Bayern, 2012), Ziffer 3.1.2 zu Art. 8 BayBO, S. 9f.

<sup>199</sup> Eine Entstehung oder Verstärkung bodenrechtlicher Spannungen ist dann anzunehmen, wenn das Bauvorhaben die Gefahr heraufbeschwört, dass der gegebene Zustand in negativer Richtung in Bewegung gebracht wird. Davon ist regelmäßig auszugehen, wenn der vorgegebene Rahmen überschritten wird, es sei denn, diese Überschreitung ist durch eine Besonderheit des Baugebietes begründet, durch die es sich von den Nachbargrundstücken unterscheidet. Vgl. Biedermann R.; Rixner, F. et al. (Hrsg.) (Systematischer Praxiskommentar, 2010), Rz 78f zu § 34 BauGB, S. 406.  
Vgl. Schiwy, P. (Baugesetzbuch 2012), II 1 d) dd) (2) zu § 34 BauGB, S. 44.

stückssituation nachhaltig verändert und dadurch einen Nachbarn schwer und unerträglich trifft.<sup>201</sup>

Demgemäß fügt sich ein Bauvorhaben also in die nähere Umgebung ein, wenn es im Hinblick auf die vier Einfügensfaktoren im Rahmen bleibt und nicht rücksichtslos ist oder wenn es den Rahmen der Umgebungsbebauung zwar verlässt, diese Überschreitung aber keine bodenrechtlichen Spannungen begründet.<sup>202</sup>

### ***Ortsbildbezogenes Beeinträchtigungsverbot***

Eine ortsbildbezogene Beeinträchtigung durch ein Vorhaben liegt vor, sofern es das ästhetische Empfinden eines für Fragen der Ortsbildgestaltung aufgeschlossenen Betrachters verletzt. Für den Ausschluss der Zulässigkeit eines Bauvorhabens muss hier nicht ein Ausmaß an ästhetischer Beeinträchtigung erreicht werden, das der Verunstaltung entspricht.<sup>203</sup>

Da unter dem Ortsbild ein wesentlich weiträumigerer Bereich als unter der näheren Umgebung zu verstehen ist, folgt aus dem Sich-Einfügen eines Bauvorhabens in die nähere Umgebung grundsätzlich, dass es auch das Ortsbild nicht beeinträchtigt.<sup>204</sup> Um die Baugestaltungsfreiheit des Bauherrn einschränken zu können, muss das Ortsbild bereits eine gewisse Wertigkeit aufweisen. Eine bestimmte Einheitlichkeit der Bebauung oder einzelner Elemente der Bebauung reichen hierfür nicht aus, ebenso wenig wie ein Ortsbild, wie es überall anzutreffen sein könnte.<sup>205</sup>

Da § 34 BauGB wegen § 30 BauGB nur dann zur Anwendung kommen kann, soweit kein rechtswirksamer Bebauungsplan existiert, können nur solche Be-

---

<sup>201</sup> Vgl. Schiwy, P. (Baugesetzbuch 2012), II 1 d) dd) (1) zu § 34 BauGB, S. 43f.

<sup>202</sup> Vgl. Biedermann, R.; Rixner, F. et al. (Hrsg.) (Systematischer Praxiskommentar, 2010), Rz 38 zu § 34 BauGB, S. 393.

<sup>203</sup> Vgl. Biedermann, R.; Rixner, F. et al. (Hrsg.) (Systematischer Praxiskommentar, 2010), Rz 113 zu § 34 BauGB, S. 415.  
Vgl. Schiwy, P. (Baugesetzbuch 2012), II 1 g) zu § 34 BauGB, S. 52.

<sup>204</sup> Vgl. Schiwy, P. (Baugesetzbuch, 2012), II 1 g) zu § 34 BauGB, S. 53.

<sup>205</sup> Vgl. Biedermann R.; Rixner, F. et al. (Hrsg.) (Systematischer Praxiskommentar, 2010), Rz 113 zu § 34 BauGB, S. 415.



einträchtigungen abgewehrt werden, die sich auch durch Festlegungen in einem Bebauungsplan verhindern lassen. Dies bedeutet, dass sich das ortsbildbezogene Beeinträchtigungsverbot wie auch das Gebot des Einfügens ausschließlich an den bodenrechtlichen Kriterien ausrichten.<sup>206</sup>

### ***Bauordnungsrechtliches Verunstaltungsverbot***

Das bauordnungsrechtliche Verunstaltungsverbot, das sich aus der entsprechenden Vorschrift der jeweiligen LBO ergibt, teilt sich in ein bauwerks- sowie ein umweltbezogenes Verunstaltungsverbot. Gegenstand beider Verunstaltungsverbote sind die baugestalterischen, d.h. auf die äußere Gestaltung des Bauwerks bezogene Kriterien.<sup>207</sup> Sie stellen eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums im Sinne des Artikels 14 Absatz 1 Satz 1 GG dar.<sup>208</sup> Vor diesem Hintergrund sind sie im Sinne einer verfassungskonformen Auslegung auf die Abwehr gewichtiger Verstöße gegen baugestalterische Kriterien beschränkt.

In erster Linie sollen mittels der Verunstaltungsverbote Auswüchse unterbunden und insofern architektonische und bauästhetische Mindestanforderungen sichergestellt werden.<sup>209</sup> Da keine ästhetischen Wertvorstellungen verwirklicht werden sollen, halten sie dem Bauherrn eine große Bandbreite von Gestaltungsmöglichkeiten offen.<sup>210</sup>

Im Rahmen des bauwerksbezogenen Verunstaltungsverbotes ist zu prüfen, ob die betreffende bauliche Maßnahme für sich allein betrachtet für den Betrachter verunstaltend wirkt. Hierunter fällt nicht bereits jede Störung der architek-

---

<sup>206</sup> Vgl. Schiwy, P. (Baugesetzbuch, 2012), II 1 g) zu § 34 BauGB, S. 53.

<sup>207</sup> Vgl. Amann, F. Büchs, H. et al. (Baurecht in Bayern, 2012), Ziffer 1 zu Artikel 8 BayBO, S. 1.

<sup>208</sup> Vgl. Bauer, K.; Dirnberger, F. et al. (Neue Bayerische Bauordnung, 2012), Rz 3 zu Art. 8 BayBO, S. 2.

Vgl. Bauer, K.; Böhme, G. et al. (Sächsisches Bauordnungsrecht, 2012), Rz 3 zu § 9 SächsBO, S. 3.

<sup>209</sup> Vgl. Bauer, K.; Dirnberger, F. et al. (Neue Bayerische Bauordnung, 2012), Rz 2 zu Art. 8 BayBO, S. 2.

Vgl. Busse, J.; Simon, A. (Bayerische Bauordnung 2012), Rz 5f zu Art. 8 BayBO, S. 3.

Vgl. Famers, G.; Koch, H. et al. (Bayerische Bauordnung 2012), Rz 1 zu Art. 8 BayBO, S. 2.

<sup>210</sup> Vgl. Bauer, K.; Dirnberger, F. et al. (Neue Bayerische Bauordnung, 2012); Rz 7 zu Art. 8 BayBO, S. 3.

tonischen Harmonie, sondern ausschließlich gravierende Unschönheiten. Nach der Rechtsprechung des BVerwG ist unter Verunstaltung ausschließlich ein schwerwiegend hässlicher, das ästhetische Empfinden des Betrachters nicht nur beeinträchtigender, sondern verletzender Zustand einer baulichen Anlage anzusehen.<sup>211</sup>

Bei dem Betrachter handelt es sich um einen gebildeten, ästhetischen Einflüssen gegenüber aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter. Dieser „gebildete Durchschnittsbetrachter“ ist keine statistisch ermittelbare Durchschnittsperson, sodass das ästhetische Empfinden des Durchschnittsbetrachters nicht durch Meinungsumfragen oder Sachverständigengutachten ermittelt werden kann. Vielmehr handelt es sich um eine juristische Kunstfigur, die die bei der Feststellung einer Verunstaltung anzuwendende typische Betrachtungsweise versinnbildlicht. Ob eine bauliche Anlage verunstaltet ist, entscheiden somit letztlich die Bauaufsichtsbehörden auf Basis der baugestalterischen Kriterien sowie die Verwaltungsgerichte aufgrund eigener Sachkunde und Erfahrung.<sup>212</sup> Dabei steht den Bauaufsichtsbehörden kein Beurteilungsspielraum zu, was bedeutet im Umkehrschluss, dass ihre Entscheidung im Falle eines Rechtsstreits in vollem Umfang einer gerichtlichen Überprüfung unterliegt.<sup>213</sup> Das umweltbezogene Verunstaltungsverbot fordert darüber hinaus, dass die bauliche Anlage das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten darf. Unzulässig ist deshalb auch eine bauliche Anlage, die zwar für sich betrachtet nicht verunstaltet ist, aber in ihrer Umgebung verunstaltend wirkt. Dagegen verunstaltet eine in sich bereits verunstaltete bauliche Anlage regelmäßig auch ihre Umgebung, sodass es hier keiner gesonderten Prüfung bedarf. Für die Prüfung des umweltbezogenen Verunstaltungsverbots kann das vom BVerwG für das städtebauliche Einfügensgebot entwickelte Prüfschema analog herangezogen werden. Im Unterschied zum städtebaulichen Einfügensgebot dienen bei der Prüfung des umweltbezogenen Verunstaltungsver-

---

<sup>211</sup> Urteil des BVwG I C 146.53 vom 28.06.1995.

<sup>212</sup> Vgl. Amann, F.; Büchs, H. et al. (Baurecht in Bayern, 2012), Ziffer 2.2 zu Art. 8 BayBO, S. 3f.

<sup>213</sup> Vgl. Bauer, K.; Böhme, G. et al. (Bauordnungsrecht Sachsen-Anhalt, 2012), Rz 5 zu § 9 BO LSA, S. 4.  
Vgl. Bauer, K.; Böhme, G. et al. (Bauordnungsrecht Sachsen, 2012), Rz 6 zu § 9 SächsBO, S. 4.  
Vgl. Bauer, K.; Böhme, G. et al. (Bauordnungsrecht Brandenburg, 2012), Rz 1 zu § 8 BbgBO, S. 4.

botes nicht die bodenrechtlichen, sondern die baugestalterischen Kriterien als Vergleichsmaßstab.<sup>214</sup> Eine Verunstaltung ist dann zu bejahen, wenn das Vorhaben in seiner Umgebung grob unangemessen ist, sodass sie ein für ästhetische Einflüsse offener Betrachter als verletzend empfindet. Auch hier ist also die Beurteilung anhand des oben bereits erörterten Verunstaltungsbegriffs zu messen,<sup>215</sup> wobei auf den so genannten „gebildeten Durchschnittsbetrachter“ abzustellen ist.

#### **4.4.2.3.2 Erhaltung bestehender baulicher Anlagen**

Ästhetische rechtliche Vorgaben gelten nicht nur für die Errichtung und die Änderung baulicher Anlagen, sondern auch für deren Instandhaltung. Eine entsprechende Regelung findet sich zum einen im städtebaulichen Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot aus § 177 BauGB sowie zum anderen in der jeweiligen Landesbauordnung, wobei hier je nach Bundesland die jeweilige Generalklausel<sup>216</sup> oder eine ausdrückliche Spezialvorschrift<sup>217</sup> die einschlägige Rechtsgrundlage bilden. Ist eine Instandhaltung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nicht mehr möglich, können die Kommunen darüber hinaus ein Rückbau- und Entsiegelungsgebot nach § 179 BauGB erlassen.

Der Regelungsgegenstand sowohl des § 177 BauGB als auch des jeweiligen bauordnungsrechtlichen Instandhaltungsgebots erstreckt sich auf die Vermeidung bzw. Beseitigung von nachträglichen Verschlechterungen an einer baulichen Anlage. Bezugspunkt beider Gebote ist die bauliche Anlage selbst<sup>218</sup> mit der Konsequenz, dass die Feststellung einer relevanten nachträglichen Verschlechterung ausschließlich anhand der baugestalterischen Kriterien vor-

---

<sup>214</sup> Vgl. Bauer, K.; Dirnberger, F. et al. (Neue Bayerische Bauordnung, 2012), Rz 22 zu Art. 8 BayBO, S. 7.

Vgl. Büchs, H.; Walter, B. (Baurecht in Bayern, 2010), Ziffer 3.1.2 zu Artikel 8 BayBO, S. 9f.

<sup>215</sup> Vgl. Bauer, K.; Böhme, G. (Bauordnungsrecht Sachsen-Anhalt, 2012), Rz 32 zu § 9 BO LSA, S. 9.

<sup>216</sup> Bspw. Art. 54 Abs. 2 i. V. m. Artikel 8 BayBO.

Vgl. Büchs, H.; Walter, B. (Baurecht in Bayern, 2010), Ziffer 1.3 zu Art. 8 BayBO.

<sup>217</sup> Bspw. § 85 Abs. 1 Satz 2 Bln BauO, § 74 Abs. 2 BbgBO.

<sup>218</sup> Vgl. Schiwy, P. (Baugesetzbuch 2012), 2a) zu § 177 BauGB, S. 4.

Vgl. Brügemann, H. (Baugesetzbuch 2012), Rz 23 zu § 177 BauGB, S. 10.

zunehmen ist. Insoweit besteht eine gewisse Konkurrenz zwischen städtebaulichem Instandsetzungs- und bauordnungsrechtlichem Instandhaltungsgebot.<sup>219</sup>

Der wesentliche Unterschied zwischen städtebaulicher und bauordnungsrechtlicher Normierung ist im Hinblick auf § 177 BauGB zum einen darin zu sehen, dass die für einen staatlichen Eingriff erforderliche Schwelle im Bauordnungsrecht höher liegt: Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften erlauben es der Bauaufsichtsbehörde nämlich nur dann, tätig zu werden, wenn der Eigentümer einer baulichen Anlage sein Bauwerk so verwahrlosen lässt, dass es zu einer Verunstaltung kommt. Dagegen genügt bei § 177 BauGB eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung wobei im Gegensatz zum bauordnungsrechtlichen Instandsetzungsgebot zusätzlich eine städtebaulich nachteilige Ausstrahlung von erheblichem Gewicht auf die nähere Umgebung vorausgesetzt wird.<sup>220</sup>

Folglich genügt für die Anordnung eines Instandsetzungsgebotes auf Grundlage des § 177 Absatz 3 BauGB bereits eine deutliche Störung des Umfeldes der baulichen Anlage mit städtebaulich nachteiliger Ausstrahlung. Allerdings ist die zur Anordnung berechnete Gemeinde anders als im Bauordnungsrecht hier in den Grenzen des § 177 Absatz 4 BauGB zur Kostenerstattung gegenüber dem Eigentümer verpflichtet.

Sowohl beim städtebaulichen Instandsetzungs- als auch beim bauordnungsrechtlichen Instandhaltungsgebot ist zu beachten, dass beide Regelungen eine nachträgliche Verschlechterung einer baulichen Anlage voraussetzen. Sie können daher nicht als Rechtsgrundlage herangezogen werden, um eine in der Vergangenheit genehmigte, heute jedoch als verunstaltend empfundene bauliche Anlage dem zeitgenössischen Geschmack nachträglich anzupassen, zumal genehmigte bauliche Anlagen verwaltungsrechtlichen Bestandsschutz genießen.<sup>221</sup>

---

<sup>219</sup> Vgl. Bielenberg, W.; Ernst, W. et al. (Baugesetzbuch 2012), Rz 48 zu § 177 BauGB  
Vgl. Brügelmann, H. (Baugesetzbuch, 2012), Rz 4 zu § 177 BauGB, S. 10.

<sup>220</sup> Vgl. Bielenberg, W.; Ernst, W. et al. (Baugesetzbuch 2012), Rz 47 zu § 177 BauGB, S. 20.  
Vgl. Brügelmann, H. (Baugesetzbuch, 2012), Rz 23 zu § 177 BauGB, S. 10.

<sup>221</sup> Eine rechtmäßig erteilte Baugenehmigung als Verwaltungsakt darf nur unter ganz engen Voraussetzungen widerrufen werden, vgl. hierzu z.B. § 49 Absatz 2 VwVfG (Bund).

#### **4.4.2.4 Eingriffsmöglichkeiten bei Nutzung aktiver städtebaulicher Instrumente**

##### **4.4.2.4.1 Bebauungsplan und Flächennutzungsplan**

Bebauungsplan und Flächennutzungsplan stellen Instrumente der kommunalen Bauleitplanung dar, mittels derer die bauliche Nutzung der Grundstücke einer Gemeinde gesteuert wird. Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende, der Bebauungsplan der rechtsverbindliche Bauleitplan. Im Gegensatz zum Flächennutzungsplan, der grundsätzlich zusammenhängend das gesamte Gemeindegebiet umfasst, werden Bebauungspläne immer nur für einzelne kleinere Flächen innerhalb der Gemeinden aufgestellt.<sup>222</sup>

Mit Hilfe eines Bebauungsplans kann eine Gemeinde sämtliche der in § 9 Absatz 1 BauGB aufgezählten Kriterien - einschließlich der vier ästhetisch relevanten bodenrechtlichen Parameter - vorgeben. Wenn eine Gemeinde von ihrem Recht auf Erlass eines Bebauungsplanes Gebrauch gemacht hat, muss sie bei der Prüfung von Bauvorhaben nicht den durch die benachbarten Bestandsbauten eröffneten und im Zweifel weiteren Rahmen zugestehen, da § 34 BauGB insoweit keine Anwendung findet. Die Zulässigkeit richtet sich gemäß § 30 BauGB dann vielmehr nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine kommunale Satzung, d. h. die Gemeinde setzt damit – gestützt auf § 9 BauGB – eigenes Recht. Eine solche Satzung kann nur dann als relevante öffentlich-rechtliche Vorschrift bei der Prüfung einer Baugenehmigung herangezogen werden, wenn sie formell und materiell rechtmäßig ist:

Die materielle Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans erfordert u. a., dass die in ihm enthaltenen Festsetzungen von der Ermächtigung des § 9 BauGB gedeckt sind. Das heißt, dass der Bebauungsplan allein die in § 9 Absatz 1 BauGB aufgeführten bodenrechtlichen Kriterien ausgestalten darf. Die Festlegung baugestalterischer Kriterien mittels eines Bebauungsplans ist hinge-

---

Vgl. Bauer, K.; Böhme, G. et al. (Bauordnungsrecht Sachsen-Anhalt, 2012), Rz 6 zu § 9 BO LSA, S. 4.

Vgl. Bauer, K.; Böhme, G. et al. (Bauordnungsrecht Brandenburg, 2012), Rz 2a zu § 8 BbgBO, S. 5.

<sup>222</sup> Vgl. Biedermann R.; Rixner, F. et al. (Hrsg.) (Systematischer Praxiskommentar, 2010), Rz 6f zu § 1 BauGB, S. 5f.

gen unzulässig.<sup>223</sup> Hierfür ist vielmehr der Erlass einer separaten Gestaltungssatzung notwendig, die allerdings gemäß § 9 Absatz 4 BauGB zum Bestandteil eines Bebauungsplans gemacht werden kann.

Hinsichtlich der praktischen Bedeutung von Bebauungsplänen ist festzustellen, dass entgegen der ursprünglichen Intention des Bundesgesetzgebers nach heutiger Rechtslage keine verbindliche flächendeckende Bauleitplanung mehr angestrebt wird. Dementsprechend ist nur ein verhältnismäßig geringer Teil der Gesamtfläche Deutschlands mit einem Bebauungsplan versehen. Dies ergibt sich aus § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Gemeinde muss also handeln, wenn es städtebaulich erforderlich wird, sie darf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung aber auch nur in dem tatsächlich erforderlichen Umfang steuern.<sup>224</sup>

Wegen der Begrenzung auf bodenrechtliche Kriterien ist ein Bebauungsplan zudem regelmäßig nur bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen von Bedeutung, nicht dagegen für das städtebauliche Instandsetzungs- sowie das bauordnungsrechtliche Instandhaltungsgebot, die jeweils an baugestalterische Kriterien anknüpfen.

#### **4.4.2.4.2 Gestaltungssatzung**

Während das bauordnungsrechtliche Verunstaltungsverbot insbesondere in Anbetracht der hierdurch berührten Grundrechte lediglich der Abwehr extremer ästhetischer Auswüchse dient, ermöglicht die Gestaltungssatzung eine positive Gestaltungspflege in dem Sinne, dass sämtliche baugestalterische Kriterien wie etwa die Form des Daches oder die Fenster- und Fassadengestaltung explizit vorgegeben werden können.<sup>225</sup> Anders als Bebauungspläne

---

<sup>223</sup> Vgl. Amann, F.; Büchs, H. et al. (Baurecht in Bayern, 2012), Ziffer 2 zu Art. 8 BayBO, S. 3; Vgl. Bauer, K.; Dirnberger, F. et al. et al. (Neue Bayerische Bauordnung, 2012), Rz 10 zu Art. 8 BayBO, S. 3f.  
Vgl. Farmers, G.; Koch, H. et al. (Bayerische Bauordnung, 2012), Rz 14 zu Art. 81 BayBO, S. 6.

<sup>224</sup> Der Gemeinde kommt dabei ein weiter Einschätzungs- und Beurteilungsspielraum zu.  
Vgl. Biedermann R.; Rixner, F. et al. (Hrsg.) (Systematischer Praxiskommentar, 2010), Rz 14 zu § 1 BauGB, S. 7f.

<sup>225</sup> Vgl. Farmers, G.; Koch, H. et al. (Bayerische Bauordnung 2012), Rz 35ff zu Art. 81, S. 12f.

sind Gestaltungssatzungen damit sowohl für die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen als auch für die Sicherstellung ihrer baulichen Erhaltung relevant.<sup>226</sup>

Die Aufgabe der positiven Gestaltungspflege wird per Landesbauordnung den Gemeinden zugewiesen, die z. B. gemäß Artikel 81 Absatz 1 Nummer 1 BayBO, § 89 Absatz 1 Nummer 1 SächsBO, § 81 Absatz 1 Nummer 1 BbgBO oder § 85 Absatz 1 Nummer 1 BO LSA zum Erlass von Gestaltungssatzungen ermächtigt sind.

Ähnlich wie ein Bebauungsplan darf eine Gestaltungssatzung nur dann als Rechtsgrundlage für bauaufsichtliche Maßnahmen herangezogen werden, sofern sie formell und materiell rechtmäßig ist. In Bezug auf die materielle Rechtmäßigkeit ist als Erfordernis besonders hervorzuheben, dass die sich aus dem verfassungsrechtlichen Übermaßverbot sowie dem in Artikel 14 GG verankerten Eigentumsrecht ergebenden Grenzen der Satzungsermächtigung der Gemeinden eingehalten werden.<sup>227</sup>

Dies erfordert für Gestaltungssatzungen insbesondere ein nachvollziehbares planerisches Konzept für die Ausgestaltung eines bestimmten Bereichs, z. B. einer Straße, eines Platzes, eines Altstadtbereichs oder eines Neubaugebiets. Die Absicht muss hinreichend konkretisiert sein, schlagwortartige Zielsetzungen reichen nicht aus. Denn nur, wenn Gestaltungssatzungen an die Besonderheit eines bestimmten Baugebiets anknüpfen, ist eine positive Gestaltungspflege überhaupt gerechtfertigt. Gerade wegen des mit einer Gestaltungssatzung verbundenen Eingriffs in das Eigentumsrecht muss das Verhältnismäßigkeitsprinzip gewahrt bleiben. Die von der Gemeinde für das jeweilige Gebiet formulierten Gestaltungsziele dürfen die Gestaltungsfreiheit

---

Vgl. Bauer, K.; Dirnberger, F. et al. (Neue Bayerische Bauordnung 2012), Rz 46ff zu Art. 8, S. 13.

Vgl. Busse, J.; Simon, A. (Bayerische Bauordnung 2012), Rz 90 zu Art. 81, S. 39 sowie Rz 113f, S. 48ff.

<sup>226</sup> Vgl. Famers, G.; Koch, H. et al. (Bayerische Bauordnung 2012), Rz 21ff zu Art. 81, S. 8ff.

Vgl. Bauer, K.; Dirnberger, F. et al. (Neue Bayerische Bauordnung 2012), Rz 35 zu Art. 81, S. 10.

Vgl. Busse, J.; Simon, A. (Bayerische Bauordnung 2012), Rz 86 zu Art. 81 auf S. 39 sowie Rz 96ff., S. 41ff. und Rz 108ff., S. 43f.

<sup>227</sup> Urteil des OVG Münster v. 6.2.1992, BRS 54 Nr. 112, S. 307f.

des Bauherrn nicht unverhältnismäßig einschränken. Es ist darauf zu achten, dass die mit der Satzung bewirkten Erschwernisse, Mehrkosten und Einschränkungen für den jeweiligen Grundstückseigentümer in einem abgewogenen Verhältnis zu den angestrebten Gestaltungszielen stehen.<sup>228</sup>

Da Gemeinden nur unter diesen engen Voraussetzungen das Recht zukommt, über das bauordnungsrechtliche Verunstaltungsverbot hinaus eine positive Gestaltungssatzung durchzusetzen und dies im Wege des Normenkontrollverfahrens nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung einer gerichtlichen Prüfung unterliegt,<sup>229</sup> kommt dem Instrument der kommunalen Gestaltungssatzung eine weitaus geringere praktische Bedeutung zu als dem Bebauungsplan.

#### **4.4.2.4.3 Erhaltungssatzung**

Mit der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Quartiers aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt<sup>230</sup>, dem Schutz der gegenwärtigen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung<sup>231</sup> sowie der Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen<sup>232</sup> gibt es drei Schutzziele, die den Erlass einer Erhaltungssatzung auf Grundlage von §§ 172 ff. BauGB rechtfertigen. Die ersten Erhaltungssatzungen wurden bereits Anfang der 1980er Jahre in Nürnberg erlassen. Ab 1987 folgten die Städte Hannover, München und Wiesbaden.<sup>233</sup>

Im Geltungsbereich der nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB erlassenen Erhaltungssatzung bedürfen die Errichtung, die (Nutzungs-) Änderung sowie der Rückbau baulicher Anlagen der Genehmigung. Diese darf nach § 172 Absatz 3 BauGB nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtge-

---

<sup>228</sup> Urteil des OVG Münster v. 6.2.1992, BRS 54 Nr. 112, S. 307f.

<sup>229</sup> Vgl. Famers, G.; Koch, H. et al. (Bayerische Bauordnung, 2012), Rz 90 zu Art. 81, S. 23.  
Vgl. Bauer, K.; Dirnberger, F. et al. (Neue Bayerische Bauordnung, 2012), Rz 144 zu Art. 81, S. 30.  
Vgl. Busse, J.; Simon, A. (Bayerische Bauordnung, 2012), Rz 289ff zu Art. 81, S. 108ff.

<sup>230</sup> Vgl. § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB.

<sup>231</sup> Vgl. § 172 Absatz 1 Nummer 2 BauGB.

<sup>232</sup> Vgl. § 172 Absatz 1 Nummer 3 BauGB.

<sup>233</sup> Vgl. Landeshauptstadt München (Hrsg.) (25 Jahre Erhaltungssatzungen, 2013).



stalt oder das Landschaftsbild prägt oder allgemein von städtebaulicher Bedeutung ist. Ferner ist Voraussetzung, dass die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte Maßnahme beeinträchtigt wird.<sup>234</sup> Die Durchführung ungenehmigter Baumaßnahmen stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit Bußgeld bis zu 25.000 € geahndet werden kann. Zudem kann eine Baueinstellung verfügt werden.<sup>235</sup>

Im Gegensatz zu Bebauungsplan und Gestaltungssatzung dient das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB nicht der aktiven Gestaltung des Ortsbildes, sondern lediglich der Erhaltung städtebaulicher Bereiche. Für die Gemeinde kann sie nichtsdestotrotz sehr hilfreich sein, um den Verlust städtebaulich wertvoller, jedoch nicht denkmalgeschützter historischer Bausubstanz zu verhindern.<sup>236</sup>

#### **4.4.3 Denkmalschutz**

Das Bayerische Denkmalschutzgesetz (DSchG) definiert Denkmäler als "von Menschen geschaffene Sachen...aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt".<sup>237</sup> Baudenkmäler sind bauliche Anlagen (oder Teile davon) einschließlich dafür bestimmter historischer Ausstattungsstücke, wie etwa Türen, Fenster, Böden und Decken. Zu den Baudenkmälern kann auch eine Mehrheit von baulichen Anlagen gehören, auch wenn nicht jedes Einzelgebäude schützenswert, aber das Orts-, Platz- oder Straßenbild insgesamt erhaltenswürdig ist: Diese Form des Baudenkmals wird nach Artikel 1 Abs. 3 DSchG als "Ensemble" bezeichnet.

Aus der Definition eines Denkmals ist auch der Unterschied zwischen den Zielsetzungen des Denkmalschutzes und dem Bauordnungsrecht in Bezug auf bauliche Anlagen ersichtlich: Während für den Denkmalschutz die geschichtliche, künstlerische, städtebauliche, wissenschaftliche oder volkskundliche Bedeutung maßgeblich ist, stellt das bauordnungsrechtliche Verunstaltungs-

---

<sup>234</sup> Vgl. § 172 Absatz 3 BauGB.

<sup>235</sup> Vgl. Landeshauptstadt München (Hrsg.) (Vollzug von Erhaltungssatzungen, 2013).

<sup>236</sup> Vgl. <http://www.rauscher-architekt.de/gestaltungssatzung.html>.

<sup>237</sup> Vgl. Art. 1 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz.

gebot ausschließlich auf die Optik der baulichen Anlage ab, die für die Denkmaleigenschaft wiederum keine notwendige Bedingung darstellt: So können z.B. auch schlecht erhaltene Gebäude dem Denkmalschutz unterfallen<sup>238</sup>.

Staatlicherseits wird Denkmalschutz neben steuerlicher Subventionierung vor allem durch Rechtsvorschriften gewährleistet, wobei die Gesetzgebungskompetenz auf Länderebene liegt. So sind Denkmaleigentümer verpflichtet, ihre Baudenkmäler instandzuhalten, instandzusetzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit es ihnen zumutbar ist.<sup>239</sup> Wer Baudenkmäler oder Teile davon verändern oder beseitigen will, bedarf der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.<sup>240</sup> Dies gilt selbst für nicht baugenehmigungspflichtige Maßnahmen, wie etwa den Fassadenanstrich oder eine Fenstererneuerung. Die Erlaubnis darf nur versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen möchte, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann. Auch hier kann die Erlaubnis versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals führen würde.<sup>241</sup>

#### **4.4.4 Zusammenfassende Bewertung der staatlichen Eingriffsmöglichkeiten**

Den im Rahmen der empirischen Untersuchung analysierten ästhetischen Kriterien liegen rechtliche Regelungen zugrunde, die eine verbindliche Vorgabe bodenrechtlicher und baugestalterischer ästhetischer Kriterien prinzipiell ermöglichen. In der Praxis sind die staatlichen Eingriffsmöglichkeiten jedoch auf die reine städtebauliche und bauordnungsrechtliche Verunstaltungsabwehr beschränkt, durch die lediglich eine Unterbindung der – nach Einschätzung der zuständigen staatlichen Stelle – von einem überwiegenden Teil der Bevölkerung als hässlich erachteten Fälle gelingt. Auch die Regelungen

---

<sup>238</sup> Vgl. Bauer, K.; Dirnberger, F. et al. (Neue Bayerische Bauordnung, 2012), Rz 19ff. zu Art. 8 BayBO, S. 8ff.

<sup>239</sup> Vgl. Art. 4 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz

<sup>240</sup> Vgl. Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz

<sup>241</sup> Vgl. [http://www.blfd.bayern.de/hinweis\\_denkmaleigentuemer/000732/index.php](http://www.blfd.bayern.de/hinweis_denkmaleigentuemer/000732/index.php)

des Denkmalschutzes eröffnen höchstens punktuelle Eingriffsmöglichkeiten, da sich deren Anwendungsbereich nicht auf alle baulichen Anlagen, sondern nur auf Baudenkmäler erstreckt und zudem der Zielschwerpunkt des Denkmalschutzes nicht auf der Optik des Baudenkmals liegt.

Diese verhaltene Einschätzung hinsichtlich der staatlichen Eingriffsmöglichkeiten beruht auf den engen Grenzen, die das Verfassungsrecht der Vorgabe baugestalterischer Kriterien setzt: Denn der Staat muss sich in baulich-ästhetischen Fragen zurückhalten, um nicht in eine verfassungswidrige „Geschmacksdiktatur“ zu verfallen<sup>242</sup>, zumal darüber hinaus auch äußerst fraglich ist, ob ein solches „Geschmacksdiktat“ seitens der für bauordnungsrechtliche Entscheidungen im Streitfalle wegen ihrer vollumfänglichen Nachprüfungskompetenz allein zuständigen Gerichte dort richtig verortet wäre. Daher fokussieren sich die Möglichkeit einer positiven Gestaltungspflege auf Baugebiete, die eine schützenswerte Besonderheit aufweisen, und sind insofern punktuell begrenzt. Sofern jedoch die Voraussetzungen für den Erlass einer Gestaltungssatzung vorliegen, bietet diese weit über den Schutzbereich von Verunstaltungsverböten hinausgehende Eingriffsmöglichkeiten.

Die Schranken für die Festlegung bodenrechtlicher ästhetischer Kriterien im Wege eines Bebauungsplans ergeben sich aus der Tatsache, dass den über einen Bebauungsplan regulierbaren Kriterien nur teilweise ästhetische Relevanz zukommt und diese auch nur die Festlegung ästhetischer Rahmenbedingungen umfassen, wie etwa Nutzungsart und -umfang der Baugrundstücke. Die Ausgestaltung sämtlicher bauwerksbezogener Kriterien ist hiervon ausgenommen. Zudem hat die mit der Neufassung des BauGB 1976 vollzogene Abkehr von dem Ziel einer perspektivischen vollständigen Überplanung der Gemeindegebiete mit Bebauungsplänen dazu geführt, dass viele Gemeinden das aufwändige und rechtsstreitanfällige Aufstellungsverfahren nur dann auf

---

<sup>242</sup> Vgl. Bauer, K.; Dirnberger, F. et al. (Neue Bayerische Bauordnung, 2012), Rz 2f. zu Artikel 8 BayBO, S. 2.

Vgl. Bauer, K.; Böhme, G. et al. (Bauordnungsrecht Sachsen-Anhalt, 2012), Rz 1 zu § 9 BauO LSA, S. 3.

Vgl. Bauer, K.; Böhme, G. et al. (Bauordnungsrecht Sachsen, 2012), Rz 3 zu § 9 SächsBO, S. 3.

Vgl. Bauer, K.; Böhme, G. et al. (Bauordnungsrecht Brandenburg, 2012), Rz 1 zu § 8 BbgBO, S. 3.

sich nehmen, wenn sie dies aus städtebaulicher Sicht für unumgänglich halten.<sup>243</sup>

Eine weitere gewichtige Einschränkung liegt darin begründet, dass das Streben nach Schönheit nur eine von zahlreichen bauplanerischen bzw. städtebaulichen Zielsetzungen darstellt (siehe auch § 1 Absatz 5 und 6 BauGB). Denn oftmals gilt es, ästhetische Belange prioritären Zielsetzungen, wie etwa der zeitnahen Schaffung von Wohnraum zur Beseitigung von Wohnungsknappheit, unterzuordnen.

Unter ästhetischen Gesichtspunkten sind die staatlichen Eingriffsmöglichkeiten demnach überwiegend auf die Abwehr von Auswüchsen begrenzt. Die Möglichkeit positiver ästhetischer Einflussnahme eröffnet sich nur in Einzelfällen. Sie manifestiert sich vielmehr schwerpunktmäßig in freiwilligen Leistungen und anderer staatlicher Unterstützung.<sup>244</sup>

---

<sup>243</sup> Den Gemeinden kommt hierbei ein weiter Einschätzungs- und Gestaltungsspielraum zu; Ein ggf. einklagbarer Anspruch auf Aufstellung von Bebauungsplänen ist ausgeschlossen. Vgl. Biedermann, R.; Rixner, F. et al. (Hrsg.) (Systematischer Praxiskommentar, 2010), Rz 14f zu § 1 BauGB, S. 8f.

<sup>244</sup> Eine entsprechende, auch in Kapitel 5 benannte Initiative ist die 2004 entwickelte „Strategie gegen die soziale Polarisierung in den Städten“, im Rahmen derer sog. „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf“ bestimmt wurden. Dies geschah im Auftrag der damaligen Bundesregierung durch den Ausschuss für Wohnungswesen der Arbeitsgemeinschaft der Bauminister für in ästhetischer Hinsicht besonders defizitäre Typen von Wohnquartieren. Vgl. Beißwenger, K.-D. (Soziale Stadt, 2004), S. 33.

## 5. Stadtstruktur und Stadtgestaltung

Aufgrund des aktuell festzustellenden, sich voraussichtlich weltweit wie auch in Europa weiter verstärkenden Urbanisierungsprozesses<sup>245</sup> stehen für Deutschland typische städtische Strukturen und Gestaltungen<sup>246</sup> im Vordergrund des folgenden Kapitels. Als räumliche Organisationsform arbeitsteiliger Gesellschaften stellen Städte hoch komplexe und gleichzeitig hoch erfolgreiche Systeme dar. In ihnen ist eine dichte Koordination von Lebens- und Austauschprozessen auf begrenzter Fläche organisiert.

Während die in Punkt 5.1 dargestellte morphologische Ebene der Stadt mit der Art der Anlage und Geometrie von Wohn- und Freiflächen sowie des Straßennetzes den Rahmen für ihr Erscheinungsbild vorgeben, wird dieses durch die in Kapitel 5.2 behandelte Gestaltung der Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude, Fabriken und sonstigen Anlagen konkretisiert.<sup>247</sup>

### 5.1 Morphologische Ebene der Stadt

Unter Stadtmorphologie ist „die zwei- und dreidimensionale Gestalt im Sinne der baulich-physischen Struktur der Stadt“<sup>248</sup> zu verstehen. Im Unterschied zum Stadtbild, das lediglich die öffentlich sichtbaren Teile der Stadt einbezieht, umfasst die Stadtmorphologie als ein Gewebe (Tissu Urbain) die Bau- und Freiraumstruktur einer Stadt in ihrer Gesamtheit. Dieses Gewebe aggregiert sich aus Elementen, die sich in die vier folgenden morphologischen Ebenen gliedern.<sup>249</sup> Die Stadtstruktur determiniert das Erscheinungsbild und die Qualität des Wohnumfelds, bestimmt durch das Verhältnis von Gebäude-

---

<sup>245</sup> Laut Prognosen werden im Jahr 2025 rund 85 Prozent der europäischen Bevölkerung in Städten leben. Heute sind es 73 Prozent.  
Vgl. Cieleback, M. (Mauerblümchen, 2012), S. 27.

<sup>246</sup> Die behandelten Dimensionen besitzen grundsätzlich auch für das Dorf bzw. die Gemeinde Gültigkeit.

<sup>247</sup> Vgl. Curdes, G. (Stadtgestaltung, 1993), S. 23.

<sup>248</sup> Curdes, G. (Stadtgestaltung, 1993), S. 63.

<sup>249</sup> Vgl. Curdes, G. (Stadtgestaltung, 1993), S. 63ff.

zu Freiflächen und damit der Belichtung und Belüftung<sup>250</sup> sowie durch das Erscheinungsbild des Gebäudebestands.<sup>251</sup>

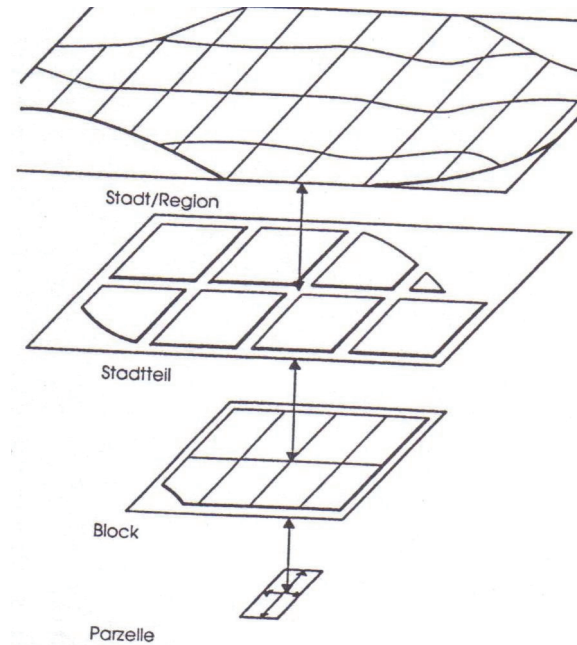


Abbildung 8: Städtische Gliederung in vier morphologische Ebenen<sup>252</sup>

Die städtische Gliederung umfasst die vier in Abbildung 8 gezeigten morphologischen Ebenen Parzelle, Block, Stadtteil sowie die Stadt bzw. die Region in ihrer Gesamtheit. Auf den einzelnen Maßstabsebenen sind die Elemente vergleichsweise autonom, wobei zwischen den einzelnen Ebenen allerdings Interdependenzen bestehen. Diese ergeben sich aus der Verzahnung der einzelnen Organismen dergestalt, dass sie regelmäßig Elemente unterer Ebenen enthalten, wobei sie gleichzeitig selbst in einen Organismus höherer Ebenen eingefügt sind.<sup>253</sup>

<sup>250</sup> Eine offen gestaltete Stadtlandschaft wirkt hierbei nicht zwangsläufig attraktiver als dichte bauliche Strukturen. Dies wird beispielsweise anhand der schrumpfenden Stadt Chemnitz deutlich. Vgl. Fischer, S. et al. (Innenstadtentwicklung, 2011), S. 81ff.

<sup>251</sup> Vgl. König, P. (Privatisierung, 1999), S. 87.

<sup>252</sup> Quelle: Curdes, G. (Stadtgestaltung, 1993), S. 26.

<sup>253</sup> Vgl. Curdes, G. (Stadtgestaltung, 1993), S. 26.

Abbildung 9 enthält einige für deutsche Städte typische Siedlungsformen:<sup>254</sup>

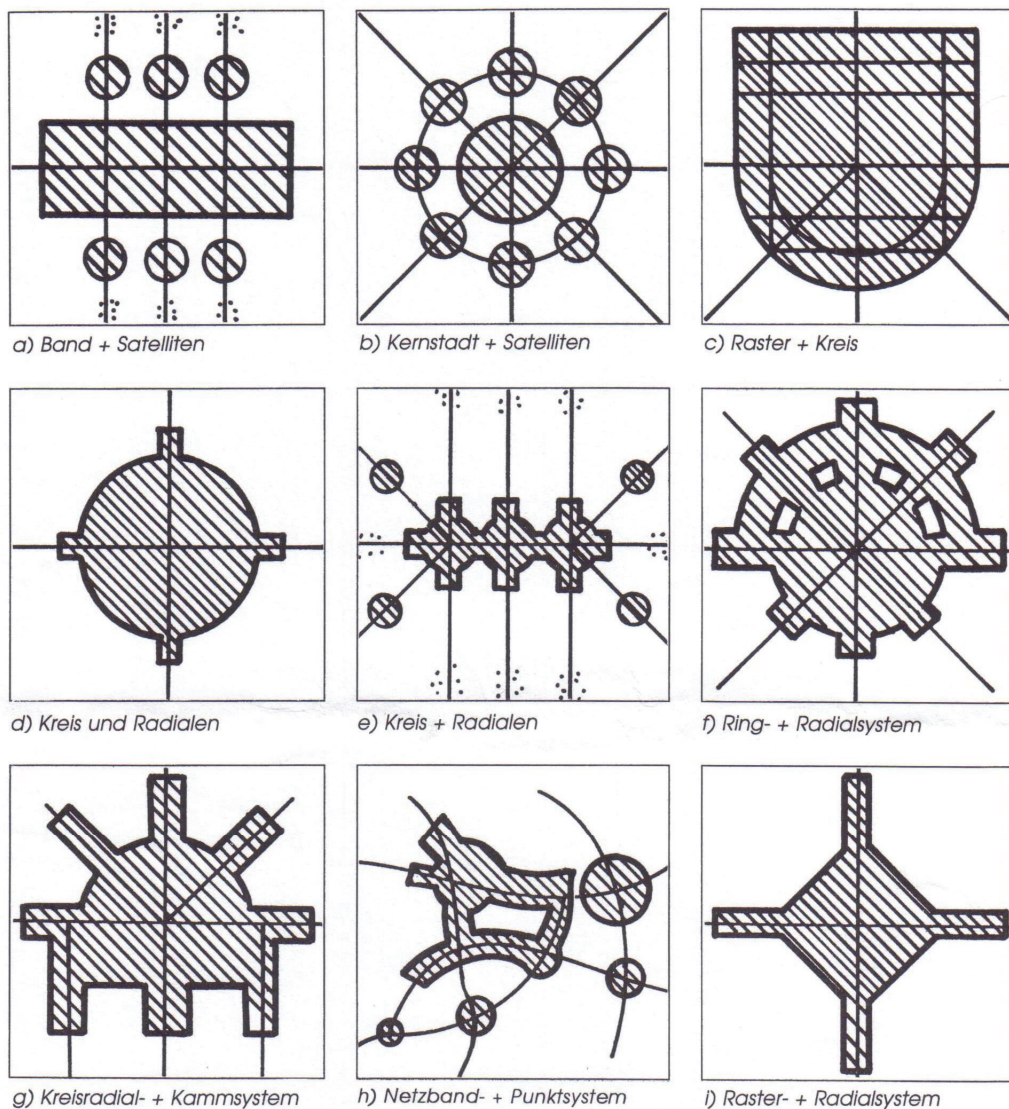


Abbildung 9: Diverse transformierte bzw. kombinierte Siedlungsformen<sup>255</sup>

Die einzelnen in der obigen Abbildung gezeigten kombinierten bzw. transformierten Siedlungsformen, die auf der Grundform des Bandes oder des Kreises basieren, sind als Ergebnisse unterschiedlicher Wachstums- bzw. Entwicklungsprozesse in Tabelle 5 zusammengefasst:

<sup>254</sup> Vgl. Curdes, G. (Stadtgestaltung, 1993), S. 24.

<sup>255</sup> Quelle: Curdes, G. (Stadtgestaltung, 1993), S. 27.

<b>Städtische Struktur</b>		<b>Entstehung</b>
a)	<b>Band und Satelliten</b>	Lineare Erschließung der Hauptsiedlung mit kurzen Wegen in die Vororte
b)	<b>Kernstadt und Satelliten</b>	Häufigstes Grundmodell größenmäßig abgestufter Siedlungshierarchien
c)	<b>Raster und Kreis</b>	Geplante Stadtanlage mit Kreisbogen und einer Wachstumsachse in der entgegengesetzten Richtung (Beispiel Mannheim)
d)	<b>Kreis und Radialen</b>	Erste Erweiterungen mittelalterlicher Rundstädte (Beispiel Aachen)
e)	<b>Kreis und Radialen</b>	Ergebnis des Zusammenwachsens ehemals isolierter Kleinstädte bzw. Dörfer
f)	<b>Ring- und Radialsystem</b>	Häufigstes Grundschema der Verdichtung von Städten durch Auffüllen der Zwischenräume
g)	<b>Kreisradial- und Kammsystem</b>	Autonomie von zwei Stadtstrukturen, bedingt durch Trennungen etwa durch einen Fluss (Beispiel Hongkong)
h)	<b>Netzband- und Punktsystem</b>	Kombination kreisrund gewachsener Orte mit späteren Erweiterungen entlang von Verbindungsstraßen (Beispiel Region Südliches München)
i)	<b>Raster- und Radialsystem</b>	Weiterentwicklung eines früheren Radialsystems entlang von Radialen in das Umland

Tabelle 5: Entstehung transformierter und kombinierter Siedlungsformen<sup>256</sup>

Die in Tabelle 5 genannten Siedlungsformen werden in den folgenden beiden Kapiteln einer näheren Betrachtung unterzogen.

### 5.1.1 Siedlungsform Band

Eine Urform der Ansiedlung ist das Band oder die Linie bspw. entlang einer Straße oder eines Flusses. Sie ist kennzeichnend für die Agglomerationen a), h) und i).

<sup>256</sup> Quelle: Curdes, G. (Stadtgestaltung, 1993), S. 27.



- Bei der Siedlungsform a) – Band und Satelliten - wird das Band als Hauptsiedlung durch diverse sog. Satellitenstädte ergänzt.<sup>257</sup> Satelliten sind das Ergebnis eines Filterprozesses, bei denen ökonomisch starke Nutzungen im Stadtzentrum ökonomisch schwächere Nutzungen an den Stadtrand verdrängen. Dort entstehen in der Folge Nebenzentren – etwa in Form sog. Satelliten- oder Zwischenstädte<sup>258</sup> - so-wohl für Wohnen als auch für Sonderformen von Gewerbe (bspw. Möbelmärkte).<sup>259</sup>
- Das in Bild h) gezeigte Netzband- und Punktsystem ist ebenfalls durch ein Band geprägt – es handelt sich um einen zunächst kreisrund gewachsenen Ort, der eine spätere lineare Erweiterung entlang zentraler Verbindungsstraßen erfahren hat.
- Bei der Siedlungsform i) – Raster- und Radialsystem- handelt es sich um eine zu-nächst bandförmige Besiedlung entlang zweier sich kreuzender Straßen mit nachträglicher Auffüllung der verkehrsgünstigen Zwischenräume rund um den Mittelpunkt.<sup>260</sup>

### 5.1.2 Siedlungsform Kreis

Die am häufigsten vorkommende Städteform des Mittelalters ist der Kreis. Diese ursprünglich zu Zwecken der Verteidigung und der rationellen Landnutzung konzipierte Siedlungsform ermöglicht eine Minimierung von Wegen in den Mittelpunkt der Stadt sowie ein günstiges Verhältnis zwischen umgebender Mauer und umschlossener Fläche. Bei den in Abbildung 9 dargestellten Siedlungsarten b) bis f) handelt es sich um Variationen der Urform Kreis:

- Die am weitesten verbreitete Struktur ist die größenmäßig abgestufte Siedlungshierarchie von Kernstadt und Satelliten, wie sie bei der Agglomeration b) – Kernstadt umgeben von diversen Satelliten (Beispiel München mit Dachau, Fürstenfeldbruck, Taufkirchen etc.) gegeben ist.

---

<sup>257</sup> Vgl. Curdes, G. (Stadtgestaltung, 1993), S. 27.

<sup>258</sup> Zwischenstädte werden in Kapitel 5.1.2 näher dargestellt.

<sup>259</sup> Vgl. Curdes, G. (Stadtgestaltung, 1993), S. 184.

<sup>260</sup> Vgl. Curdes, G. (Stadtgestaltung, 1993), S. 26ff.

- Eine geplante Stadtanlage stellt die Siedlungsform c) – Raster mit Kreis – dar. Ein Kreisbogen wird durch eine Wachstumsachse in entgegengesetzter Richtung (Beispiel Mannheim) erweitert.
- Kreise mit Radialen sind die beiden Siedlungsformen d) und e). Bei der Agglomeration d) handelt es sich um erste Erweiterungen einer mittelalterlichen Rundstadt (bspw. Aachen), während Agglomeration e) das Ergebnis des Zusammenwachsens bzw. der Eingemeindung diverser ehemals isolierter Kleinstädte bzw. Dörfer ist.
- Das häufigste Grundschema der nachträglichen Verdichtung von Städten durch das Auffüllen der Zwischenräume ist die Siedlungsform f) – das Ring- und Radialsystem.
- Ein Zwitter von Band und Kreis ist die Siedlungsform g) – Kreisradial- und Kammsystem. Diese Agglomeration ist das Ergebnis zweier etwa durch einen Fluss getrennter und sich infolgedessen autonom entwickelnder Stadtstrukturen (Beispiele Istanbul und Hongkong).<sup>261</sup>

Ein Beispiel für einen weltweiten Trend zu zunehmend polyzentrischen und fragmentierten, durch ein engmaschiges Verkehrsnetz verbundene Strukturen<sup>262</sup> stellen die Siedlungsformen a), b), e) und h) dar.<sup>263</sup> Für diese „verstädterte Landschaft“ bzw. „verlandschaftete Stadt“ – wie etwa das Rhein-Main-Gebiet oder das Ruhrgebiet - prägte Sieverts den Begriff der sog. Zwischenstadt: Es handelt sich um eine Agglomeration oftmals entlang einer Verbindungsstraße zweier Städte, die weder Stadt noch Land zuzuordnen ist.<sup>264</sup> Indem die Zwischenstadt dem gewohnten Bild von kompaktem Stadtkern und intakter Landschaft widerspricht, ist sie ein anästhetisches Sinnbild für die Zersiedelung des ländlichen Raums.<sup>265</sup> Bei dem zwischen Zentrum und der Peripherie entlang von Ausfallstraßen angesiedelten Gewerbe handelt es

---

<sup>261</sup> Vgl. Curdes, G. (Stadtgestaltung, 1993), S. 26ff.

<sup>262</sup> Vgl. Gaebe, W. (Urbane Räume, 2004), S. 67.

<sup>263</sup> Vgl. Gaebe, W. (Urbane Räume, 2004), S. 156.

<sup>264</sup> Vgl. Sieverts, T. (Zwischenstadt, 1997), S. 7.

<sup>265</sup> Vgl. Sieverts, T. (Zwischenstadt, 1997), S. 18.

sich oftmals um vernachlässigte Geschäftslagen, die sich in einem wirtschaftlichen und damit auch ästhetischen Niedergang befinden.<sup>266</sup>

## **5.2 Wesentliche bauliche Gestaltungselemente**

Einen wesentlichen Parameter städtischer Strukturen bilden die baulichen Gestaltungselemente der im baulichen Kontext vorhandenen Gebäudeformationen.<sup>267</sup>

### **5.2.1 Parzellen bebaut mit Blöcken**

Die Parzelle als kleinste Einheit einer Stadt beinhaltet den Teil des städtischen Baubodens, über die ein Eigentümer relativ autonom – jedoch eingeschränkt durch die in Kapitel 4.4 dargestellten rechtlichen Vorgaben – verfügen kann. Mit zunehmender Nähe zum Stadtkern werden diese Parzellen – unter Einhaltung gewisser Mindeststandards für lebenswerte Bedingungen – zunehmend höher und dichter bebaut. Indem sich Parzellen in der Regel in der Hand unterschiedlicher Eigentümer befinden, wird eine funktionale wie auch ästhetische Diversität erreicht.<sup>268</sup>

Die kleinste städtebauliche Einheit ist der Baublock oder kurz der Block. Als eines der ältesten Elemente des Städtebaus lässt er sich seit etwa 5.000 Jahren nachweisen. Um die Jahrhundertwende kritisierten Bau- und Wohnreformer berechtigterweise die durch Spekulation übermäßig dicht bebauten Formen in Berlin und anderen Großstädten als Beispiele ungesunden Wohnens. Aufgrund seiner positiven Grundeigenschaften ist in den letzten Jahren allerdings eine Renaissance des Blocks zu beobachten.

Der Block ist der Grundtypus einer von Straßen umschlossenen Gruppe von Parzellen mit mindestens zwei, meist jedoch vier bebauten Seiten, und einer Orientierung der Gebäude mit der Frontseite zur Straße. Die hintere Seite bildet demgegenüber den privaten Bereich. Abbildung 10 zeigt die Gebäudestellungen konventioneller Blöcke sowie daran angelehnter Sonderformen.<sup>269</sup>

---

<sup>266</sup> Vgl. Schröder, F. (Stadtteilzentren, 2000), S. 7.

<sup>267</sup> Vgl. Hofmeister, B. (Stadtstruktur, 1991), S. 34.

<sup>268</sup> Vgl. Curdes, G. (Stadtgestaltung, 1993), S. 86.

<sup>269</sup> Vgl. Curdes, G. (Stadtgestaltung, 1993), S. 207.

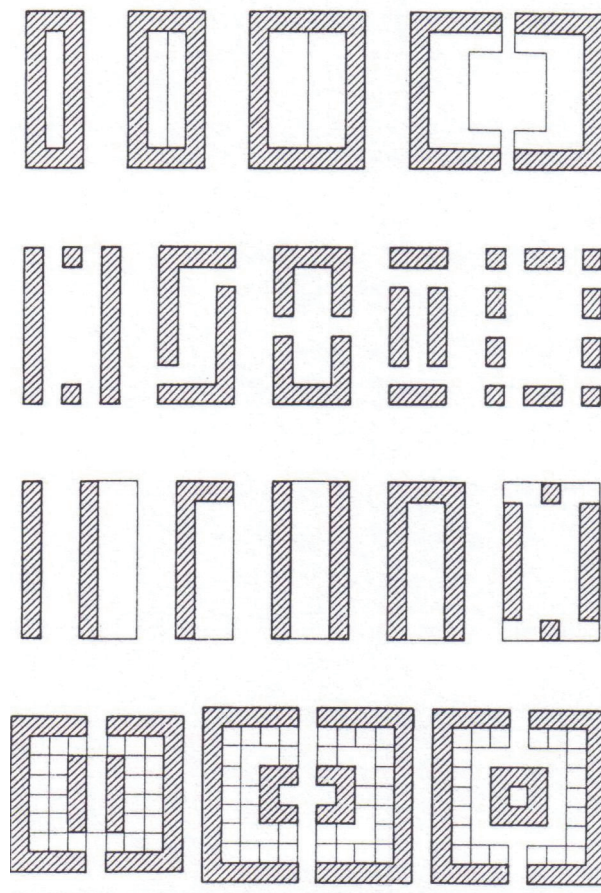


Abbildung 10: Verschiedene Typen von Blöcken (Variation im Hinblick auf Größe und Geschlossenheit)<sup>270</sup>

Wie aus Abbildung 10 hervorgeht, ist die Normalform des Straßenblocks die einen Innenhof umschließende allseitige Umbauung, wie sie im Folgenden beispielhaft in München-Schwabing dargestellt ist:

---

<sup>270</sup> Quelle: Curdes, G. (Stadtgestaltung, 1993), S. 210.



Abbildung 11: Geschlossener Straßenblock in München<sup>271</sup>

Daneben existieren offene Bauformen wie die Teilbebauung mit in den 50er und 60er Jahren errichteten Zeilenbauten bis hin zu modernen Blockfragmenten wie dem unten abgebildeten Neubau-Gebäuderiegel, bestehend aus Teilen einer Randbebauung (siehe Abbildung 12):

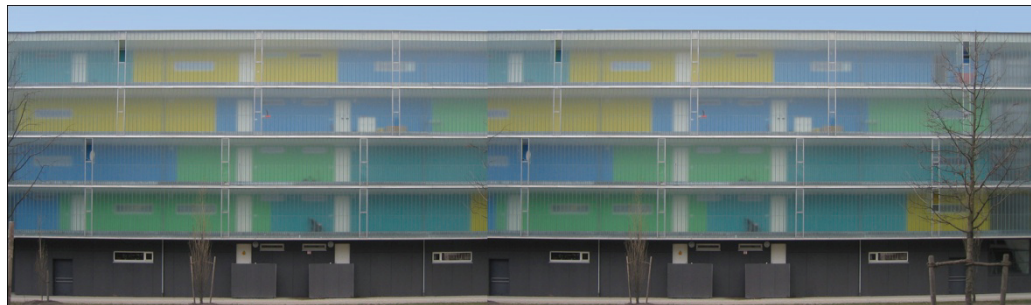


Abbildung 12: Neubau-Gebäuderiegel in München<sup>272</sup>

---

<sup>271</sup> Quelle: Eigene Darstellung.

<sup>272</sup> Quelle: Eigene Darstellung.

Mit zunehmender Raumknappheit kommt es zu Verdichtungen im Inneren, sodass einstmals offene Bauformen zu einer allseitigen Bebauung erweitert werden.

Eine Umkehrung des Blocks in seiner städtebaulichen Form ist der Hof.<sup>273</sup> Die traditionellen Merkmale des Hofes als großer, zusammenhängender, ausschließlich den Bewohnern vorbehaltener halbprivater Rückzugsraum<sup>274</sup> sind Umschlossenheit, Absonderung sowie innen liegende und damit geschützte Hauszugänge. Wegen ihres introvertierten Charakters stellen Höfe kein Grund-, sondern eher ein Ergänzungselement der städtischen Morphologie dar.<sup>275</sup> Um einen halboffenen, gewerblich genutzten Hof handelt es sich bei dem folgenden Beispiel aus Sprendlingen:



Abbildung 13: Innenhof in Sprendlingen<sup>276</sup>

Der in Abbildung 13 dargestellte Hof verbindet drei Ursprungsgebäude miteinander; im Zeitablauf wurde er durch Schaufenster und diverse verglaste Anbauten sukzessive verkleinert. Das bauliche Ergebnis wirkt verschachtelt.

---

<sup>273</sup> Vgl. Curdes, G. (Stadtgestaltung, 1993), S. 208.

<sup>274</sup> Vgl. Guratzsch, D. (Balkon ist eine Bühne, 2012), S. 25.

<sup>275</sup> Vgl. Curdes, G. (Stadtgestaltung, 1993), S. 208.

<sup>276</sup> Quelle: Eigene Darstellung.

### 5.2.2 Reihenbebauung

Eine Reihenbebauung ist das Ergebnis der linearen Addition einzelner Parzellen, deren Gebäude oftmals entlang von (Durchgangs)-Straßen aneinander gereiht werden. Die Gebäude wie auch die Eingänge sind zur Straße orientiert. Neben dem Block ist die Reihe das älteste und universal einsetzbarste Bebauungssystem. Dieses kam bspw. in der Gründerzeit (1860 bis 1914) zur Anwendung – einer Periode hoher Investitionen in den Wohnungsbau. Nach dem Ersten Weltkrieg wurden insbesondere in zentralen städtischen Lagen mehrgeschossige Altbau-Häuserzeilen zur Linderung der damals vielerorts grassierenden Wohnungsnot errichtet. Aber auch der Wiederaufbau 1945 bis 1960 mit Nachkriegsbauten wie auch die Schließung von Baulücken mittels Neubauten vollzog bzw. vollzieht sich auf den ursprünglichen Parzellen.<sup>277</sup>

In den letzten zwei Jahrzehnten haben insbesondere Stadtkerne mit ihren dicht bebauten und stark frequentierten Wohn- und Geschäftsvierteln eine kleinteilige und quartiersbezogene Modernisierung und Aufwertung erfahren.<sup>278</sup> Dieser Prozess ist zwischenzeitlich in eine Aufwertungsspirale gemündet, die in Zukunft voraussichtlich weiter an Dynamik gewinnen wird.<sup>279</sup>

Wie Abbildung 14 mit verschiedenen Typen und Formen von Reihenbebauung zeigt, gibt es sowohl ein- als auch zweizeilige Reihen sowohl in offener als auch in geschlossener Bauweise, denen unterschiedliche Formprinzipien, unterschiedliche Nutzungsarten (Gewerbe / Wohnen) sowie ein unterschiedliches Maß an Homo- bzw. Heterogenität zugrunde liegen.<sup>280</sup> Das Ergebnis diverser unabhängig voneinander erbauter Einzelgebäude sind kleinteilige, vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnende Strukturen.<sup>281</sup>

---

<sup>277</sup> Vgl. Curdes, G. (Stadtgestaltung, 1993), S. 199.

<sup>278</sup> Vgl. Schön, K. P.; Strubelt, W. (Agglomerationsräume, 1993), S. 11.

<sup>279</sup> Vgl. Kecskes, R. (Wandel städtischer Wohnviertel, 1997), S. 217.

<sup>280</sup> Vgl. Curdes, G. (Stadtgestaltung, 1993), S. 221ff.

<sup>281</sup> Vgl. Gaebe, W. (Urbane Räume, 2004), S. 157.



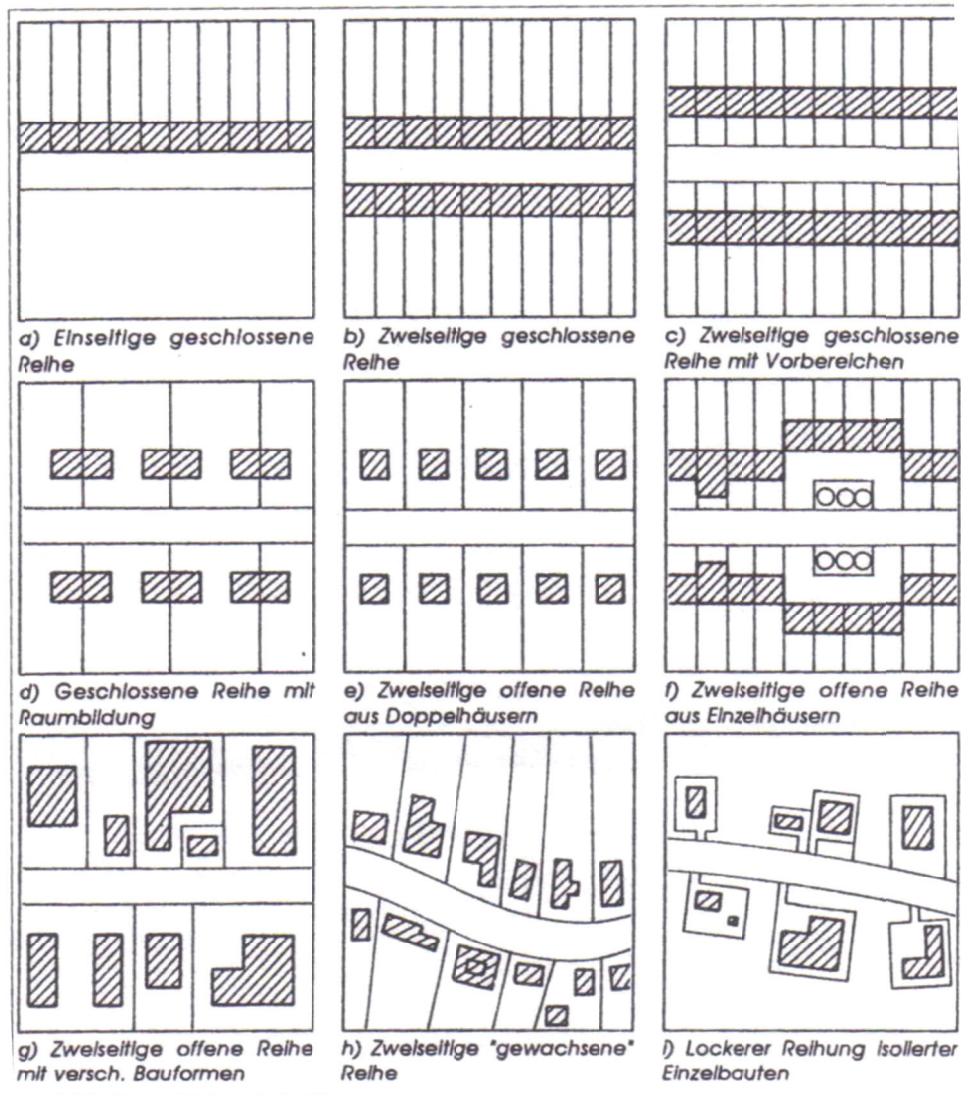




Abbildung 14: Verschiedene Typen und Formen von Reihenbebauung<sup>282</sup>

Beispiele für einige der in Abbildung 14 enthaltenen Typen und Formen von Reihenbebauung werden in der folgenden Abbildung illustriert:

<sup>282</sup> Quelle: Curdes, G. (Stadtgestaltung, 1993), S. 222.



Typen	Beispiele für Reihen
a) b) c)	Gebäude einer geschlossenen Reihe in München
	
f)	Zweiseitige offene Reihe aus Einzelhäusern in München
	
g)	Zweiseitige offene Reihe mit verschiedenen Bauformen in Sprendlingen
	



h)	Zweiseitige „gewachsene“ Reihe
	
i)	Lockere Bebauung isolierter Einzelbauten
	

Abbildung 15: Beispiele für Typen von Reihenbebauung<sup>283</sup>

Bei den in Abbildung 13 gezeigten Gebäudekonstellationen bestehen große Unterschiede hinsichtlich der Gestaltungsqualität, die Gegenstand des folgenden Kapitels sind.

#### 5.2.2.1 Reihen in geschlossener Bebauung

Mehrfamilienhäuser als Bestandteile einer ein- bzw. beidseitigen geschlossenen Reihe ohne bzw. mit Vorgarten befinden sich meist in innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Lagen. Sie divergieren folgendermaßen hinsichtlich ihrer architektonischen Qualität:

---

<sup>283</sup> Quelle: Eigene Darstellung.

- Besteht die Bebauung ausschließlich aus den in Kapitel 3 vorgestellten Schönheitskriterien entsprechenden Wohngebäuden im klassischen Stil - wie dies bei dem in Abbildung 13 oben gezeigten Beispiel aus München [Varianten a), b) aber auch c)] der Fall ist – ergibt sich ein insgesamt ansprechendes Gebäudeensemble.
- Beeinträchtigt werden könnte dessen Optik und Wohnwert durch ein erhöhtes Maß an baulicher Verdichtung, etwa durch Aufstockung der Bestandsgebäude.
- Ästhetisch störend wirken könnten auch – ggf. durch Nachkriegsbauten zwischenzeitlich geschlossene - Baulücken als Ergebnis kriegsbedingter Zerstörungen. Bei älteren Gebieten mit nach Baualter gemischter Wohnbebauung – teilweise mit Gewerbe – handelt es sich demgemäß um die in Kapitel 4.7 genannten sog. „Stadtteile mit besonderem (ästhetischen) Entwicklungsbedarf“.<sup>284</sup>
- In der vorindustriellen Stadt stellte der Stadtkern den optimalen Ort für nahezu alle gewerblichen Tätigkeiten dar.<sup>285</sup> Obwohl sich einer 2001 durchgeführten Studie zufolge drei Viertel der Befragten ein funktionsdurchmisches Quartier wünschen,<sup>286</sup> so können Gebäude, die gewerblichen und damit rivalisierenden Nutzungsansprüchen dienen, nichtdestotrotz ästhetisch störend wirken.<sup>287</sup>
- Auch die Vernachlässigung von Altstadtquartieren, die sich bereits in den 60er Jahren offenbarte und in den 90er Jahren in offenkundigen Verwahrlosungserscheinungen kumulierte, führt zu ästhetischen Defiziten und sozialen Problemen.<sup>288</sup> Insofern handelt es sich ebenfalls um einen „Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf“ in Form von „innenstadt-

---

<sup>284</sup> Vgl. Beißwenger, K.-D. (Soziale Stadt, 2004), S. 33.

<sup>285</sup> Vgl. Gaebe, W. (Urbane Räume, 2004), S. 108.

<sup>286</sup> Vgl. Der Stern, Bausparkasse Schwäbisch Hall (Hrsg.) (Wohnen in der Stadt, 2001), zit. in: Feldtkeller, A. (Alltagstauglichkeit, 2012), S. 7.

<sup>287</sup> Vgl. Hettich, U. (Privatisierung öffentlicher Wohnungsvermögensbestände, 1993), S. 25.

<sup>288</sup> Vgl. Beißwenger, K.-D. (Soziale Stadt, 2004), S. 21ff.

nahen, oft gründerzeitlichen Quartieren in benachteiligten Regionen mit nicht modernisierter Bausubstanz und deutlich unterschiedlicher Umweltqualität.“<sup>289</sup> Ursächlich für Verwahrlosung können ungeklärte Besitzverhältnisse, in der Person des Eigentümers liegende Gründe oder allgemein ein durch eine schwache Nachfrage geprägter Markt sein. Dementsprechend befinden sich verwahrloste Gebäude vielerorts in eher einfachen Lagen und dort in ungünstigen Mikrolagen, wie etwa entlang stark befahrener Einfallstraßen.

Im Zuge eines seit geraumer Zeit zu beobachtenden Reurbanisierungsprozesses ist umgekehrt eine verstärkte Aufwertung von in ehemals vernachlässigten Stadtkernen gelegenen Häuserreihen festzustellen.<sup>290</sup> Dort werden inzwischen auch architektonisch anspruchsvolle und teilweise ausgefallene Neubauten realisiert, die das Stadtbild zusätzlich aufwerten könnten.

#### **5.2.2.2 Reihen in offener Bebauung**

Varianten d) bis i) – zweiseitige offene Reihe aus Einzelgebäuden - ist in geringerem Maße durch die Inklusion von Gewerbebauten betroffen, in ähnlicher Weise aber durch die Nachverdichtung durch Nachkriegs- und Neubauten, evtl. einhergehend mit Gentrifizierungsprozessen. In Agglomerationen mit rückläufigen Bevölkerungszahlen sind diese Reihen aber auch durch Verwahrlosung gekennzeichnet.

- Das in Abbildung 15 enthaltene Beispiel [Variante f] kombiniert Alt und Neu. Aufgrund des stilistischen Widerspruchs vermittelt diese Gebäudekonstellation einen heterogenen Eindruck.
- Sogar sehr heterogen ist das Beispiel für Variante g), d. h. die zweiseitige offene Reihe mit verschiedenen Bauformen in Sprendlingen. Wie auch bei der in den Varianten h) und i) gezeigten Reihenbebauung kann sie das Ergebnis einer zunehmenden Verdichtung vormals offener Bebauung sein. Durch die Kombination dieser hinsichtlich Stil und Abmessungen divergenten Gebäude mit uneinheitlicher Sichtachse entlang der Straßenfront entsteht der Eindruck, mit Architektonischem Wildwuchs konfrontiert zu sein. Hierbei handelt es sich um einen durch fehlende Regulie-

---

<sup>289</sup> Vgl. Beißwenger, K.-D. (Soziale Stadt, 2004), S. 33.

<sup>290</sup> Vgl. Gaebe, W. (Urbane Räume, 2004), S. 155.

rung verursachten Auswuchs gestalterischer Freiheit. Der Betrachter wird mit einer unüberschaubaren Vielfalt konfrontiert, die einen Widerspruch zum Vertrauten darstellt, sodass das Ortsbild unausgewogen, verunsichernd und als solches nicht schön wirkt. Architektonischer Wildwuchs kann entstehen, indem hinsichtlich Stil, Größe und / oder Nutzung stark abweichende Wohnquartiere in unmittelbarer Nachbarschaft einer gewachsenen Bebauung errichtet werden. Er kann sich aber auch *peu à peu* ausbilden, wenn eine ursprünglich einheitliche Bebauung im Zeitablauf zunehmend dem individuellen Schönheitsempfinden der Bewohner unterworfen wird. Dieser zunächst als positiv empfundene, da die Identifikation der Bewohner fördernde Aneignungsprozess ergibt – sofern er schrankenlos ausgelebt werden kann - letztlich einen kleinteiligen Flickenteppich.

- Einen ähnlich heterogenen Eindruck hinterlassen auch die Beispiele für die Varianten h) und i). Wie Abbildung 13 zeigt, findet die rechterhand gezeigte Bebauung von Variante h) - bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise - durch die linkerhand dargestellte nachträgliche Verdichtung bestehend aus einem massigeren Gebäuderiegel keine Fortführung. Der architektonische Bruch stellt eine Störung des städtebaulichen Erscheinungsbilds dar. Das Hochhaus bei Variante i) bildet in puncto Stil und Höhe einen starken Kontrast zu dem benachbarten Zweifamilienhaus.

Monoton muten hingegen die beiden in Abbildung 13 nicht gezeigten zweiseitigen Varianten d) und e), die geschlossene Reihe mit Raumbildung sowie die offene Reihe bestehend aus identischen Doppelhäusern an. Ein entsprechendes Beispiel ist in Abbildung 61 als Teil der empirischen Untersuchung dargestellt.

### **5.2.3 Zeilenbebauung**

Zeilen bestehen aus mehreren linearen, parallel aneinandergereihten Baukörpern, die in der Regel mit der Schmalseite zur Straße orientiert sind und durch Stichstraßen erschlossen werden. Sie wurden ab Ende der 20er Jahre mit dem Ziel errichtet, zeitgemäße und zugleich kostengünstige Wohnbedingungen zu schaffen. Auf dem 1933 in Athen abgehaltenen Internationalen Kongress für Neues Bauen diskutierten Stadtplaner und Architekten über die anzustrebende Siedlungsentwicklung. 1941 veröffentlichte der Architekt Le Corbusier die „Charta von Athen“ als Vision für eine funktionale Stadt, in

der zwischen Wohnen, Arbeiten, Erholen und Bewegen unterschieden wurde.<sup>291</sup> Der Maxime der "gegliederten und aufgelockerten Stadt"<sup>292</sup> folgt auch die Zeilenbebauung.

Angesichts des nach dem Zweiten Weltkrieg vorherrschenden Mangels an Wohnraum vollzog sich der Wiederaufbau in einer Abkehr vom Häuserblock und von dessen dichtem, gemischt genutzten städtischen Gewebe.<sup>293</sup> Eigentlich für den Stadtrand konzipiert, dienten Zeilen nun auch der innerstädtischen Nachverdichtung, da sie eine preiswertere Behausungsform boten als die aufwendige Wiederherstellung beschädigter Altbauten.

Nikita Chruschtschow kritisierte 1954: "Die Fassaden von Wohnhäusern werden bisweilen mit vielen unnötigen Verzierungen überladen, was davon zeugt, dass es einigen Architekten an Geschmack mangelt". Diese Kritik verband er mit dem Appell "Besser, billiger und schneller bauen!".<sup>294</sup> Dieser Devise folgend konzentrierte man sich in Ostdeutschland ab Mitte der 50er Jahre auf die Industrialisierung des Bauwesens mit vorgefertigten Typen von Bauelementen, sog. Platten. Es wurden die ersten Zeilen in Plattenbauweise errichtet - ganz in dem nüchternen Stil, der noch fünf Jahre zuvor als "kosmopolitischer Funktionalismus" abgelehnt worden war. Damit glichen sich das städtebauliche Erscheinungsbild des Wohnungsbaus in Ost- und Westdeutschland einander an, sodass in ganz Deutschland Zeilenbebauung entstand – jeweils bestehend aus groß dimensionierten, rechteckigen und in Ockertönen gehaltenen Wohnblöcken mit wenig individueller Architektur.

Abbildung 16 zeigt verschiedene Typen und Formen von Zeilenbebauung:

---

<sup>291</sup> Vgl. Le Corbusier (Leitsätze des Städtebaus, 2001), S. 84.

<sup>292</sup> Vgl. <http://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0104/hauptmm.htm>

<sup>293</sup> Vgl. Harnack, M. (Wohnmaschinen, 2012), S. 15.

<sup>294</sup> <http://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0104/hauptmm.htm>



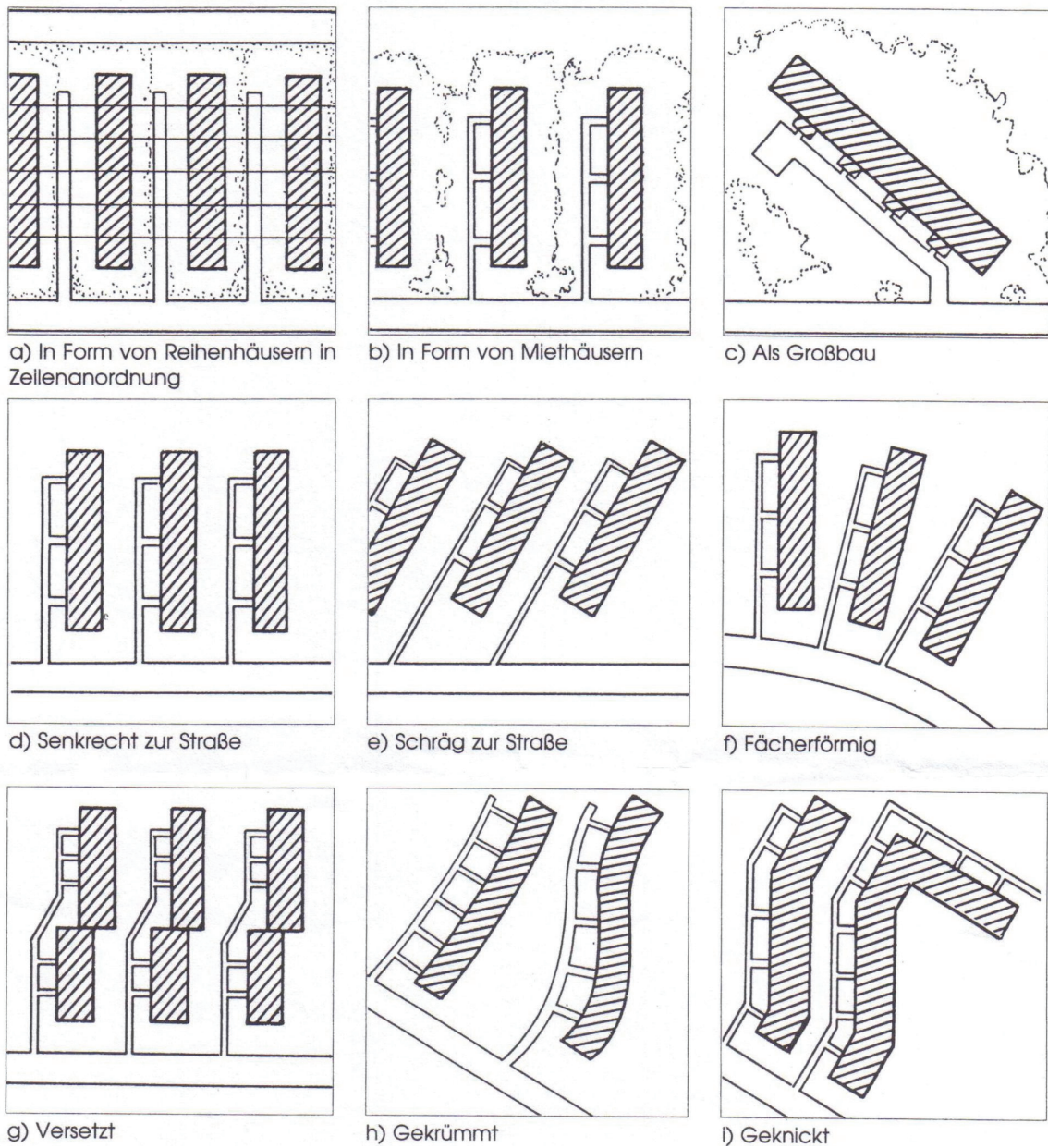


Abbildung 16: Verschiedene Typen und Formen von Häuserzeilen<sup>295</sup>

Beispiele für die Varianten a) bis f) der oben abgebildeten Typen und Formen von Häuserzeilen werden in den folgenden drei Kapiteln näher beleuchtet.

<sup>295</sup> Quelle: Curdes, G. (Stadtgestaltung, 1993), S. 227.

### 5.2.3.1 Zeilen in klassischer Form

In der folgenden Abbildung sind zwei Beispiele für Häuserzeilen in ihrer klassischen Form exemplarisch dargestellt:



Abbildung 17: Beispiele für Reihen- und Mietshäuser in Zeilenbebauung<sup>296</sup>

Das bauliche Erscheinungsbild von Zeilenbebauung ist folgendermaßen zu beurteilen:

- Die durch Realteilung<sup>297</sup> eingeräumte kreative Handlungsfreiheit der Bewohner bedingt ein farbenfrohes Erscheinungsbild der Reihenhaussied-

<sup>296</sup> Quelle: Eigene Darstellung

<sup>297</sup> Eine Unterbindung der kreativen Auswüchse Einzelner ist bei Realteilung ausschließlich nach Maßgabe des öffentlichen Baurechts möglich. Siehe hierzu auch Kapitel 4.4, S. 55.



lung (Variante a): Diese Lebhaftigkeit als Ergebnis des persönlichen Aneignungsprozesses könnte den Bewohnern die Lust an einer weiteren kreativen Gestaltung des Gebauten nehmen.

- Monoton muten demgegenüber die in den Varianten b) sowie d) abgebildeten Mietwohnungs-Siedlungen – eine ehemalige Siedlung der US-Streitkräfte in München-Fasangarten bestehend aus ca. 20 Wohneinheiten. Aufgrund ihrer wenig individuellen Architektur, fehlender Nutzungsmischung sowie unzureichender sozialer Infrastruktur bilden Wohnsiedlungen der abgezogenen Streitkräfte einen weiteren durch den Ausschuss für Wohnungswesen als „Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf“ benannten Gebietstyp.<sup>298</sup>
- Durch eine schräge oder fächerförmige Anordnung zur Straße, wie sie die Varianten e) und f) bieten, kann ein nur leicht verbessertes Erscheinungsbild erreicht werden.

In ästhetischer und funktionaler Hinsicht sind Zeilen mit gravierenden Defiziten behaftet: Die Hinwendung zur Sonne bei gleichzeitiger Abwendung von der Straße bewirkt eine Loslösung von der Straßenführung, sodass zumindest klassische Zeilen der Blickkontrolle der Bewohner entzogen sind. Zeilen eignen sich nicht für die gewerbliche Nutzung mit Kundenverkehr. Die Abkapselung dieser Bauform gepaart mit einer gänzlich fehlenden Nutzungsdurchmischung läuft dem Prinzip des Städtebaus zuwider, kontextuelle Zusammenhänge herzustellen.<sup>299</sup> Gleichzeitig fehlen halbprivate Rückzugsräume, sodass der Balkon öffentliche Bühne statt Rückzugsraum ist.<sup>300</sup>

### **5.2.3.2 Zeilen als Großwohnsiedlungen**

Eintönigkeit kennzeichnet in besonders starkem Maße Großwohnsiedlungen (Variante c). Beispiele hierfür stellen die beiden in Abbildung 18 gezeigten mehr als 50 Meter langen, ca. 20-stöckigen Scheibenhochhäuser in München-Olympiastadt<sup>301</sup> und –Neuperlach dar:

---

<sup>298</sup> Vgl. Beißwenger, K.-D. (Soziale Stadt, 2004), S. 33.

<sup>299</sup> Vgl. Curdes, G. (Stadtgestaltung, 1993), S. 225.

<sup>300</sup> Vgl. Beißwenger, K.-D. (Soziale Stadt, 2004), S. 33.

<sup>301</sup> Mit der in Abbildung 18 oben gezeigten Olympia-Pressenstadt wurde 1972 innerhalb kurzer Zeit eine völlig neue Wohnstadt realisiert, die 1.650 Wohnungen, gruppiert zu großen Blöcken um

c) als Großbauten



Abbildung 18: Beispiele für Scheibenhochhäuser in Zeilenbebauung<sup>302</sup>

Diese Wohnmaschinen genannten Großbauten wurden von 1960 bis 1975 – einer Periode großmaßstäblicher Stadtveränderungen und –erweiterungen – errichtet. Sie standen für den Anspruch, eine dem damaligen wirtschaftlichen Aufwärtstrend adäquate „Neue Stadt“ zu erbauen. Wohnmaschinen, die

---

drei Höfe, umfasst. Es war eines der letzten Großprojekte in München, bevor Ölpreisschock und der Einbruch des Wohnungsmarkts zu einem Umdenken der Stadtplanung führten. Vgl. [http://www.muenchen.de/Stadtleben/Specials/Kulturgeschichtspfade/moosach/boomtown/241351/02\\_pressestadt.html](http://www.muenchen.de/Stadtleben/Specials/Kulturgeschichtspfade/moosach/boomtown/241351/02_pressestadt.html)

<sup>302</sup> Quelle: Eigene Darstellung

häufig im sozialen Wohnungsbau verwirklicht wurden,<sup>303</sup> sind gekennzeichnet durch

- **die Erschließung der Grünen Wiese** in Stadtrandlagen, da dort große Baugrundstücke verfügbar waren,
- **ein serielles Architekturverständnis** (Reihung bzs. Stapelung) mit neuen Maßstäben: Im Zuge eines kräftigen Anstiegs der Grundstückspreise und durch den Glauben an ein grenzenloses Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum beseelt, dachten Baugesellschaften an das Kontinuum an Luft, das es gemäß des Prinzips der vertikalen Addition – d. h. einer größtmöglichen Geschossfläche auf vergleichsweise kleinem Grundstück – auszufüllen gilt.<sup>304</sup> Dementsprechend wurden hoch verdichtete, meist gestapelte und dadurch solitäre Wohnformen konzipiert.
- **neue Werkstoffe** wie Spannbeton, Asbestzement und Kunststoffe, die die Realisierung groß dimensionierter Gebäudeformationen teilweise aus vorgefertigten Platten in kostengünstiger Bauweise ermöglichten.<sup>305</sup>

Das ästhetische Kernproblem dieser einstmals als modern und schön empfundenen Großbauten besteht aus heutiger Sicht in ihrer Massigkeit und Schmucklosigkeit. Auf den wuchtigen, dabei gleichzeitig monotonen wie auch anregungsarmen Eindruck ist zurückzuführen, dass sich bereits seit den 80er Jahren Krisenerscheinungen in Form zunehmenden Leerstands zeigten.<sup>306</sup> Demgemäß handelt es sich auch bei Großwohnsiedlungen um sog. „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf“.<sup>307</sup>

Da die laut Stamps wirksamsten Möglichkeiten zur Milderung des Eindrucks von Massigkeit mit einem tiefgreifenden Eingriff in die Gebäudesubstanz

---

<sup>303</sup> Vgl. Harnack, M. (Wohnmaschinen, 2012), S. 7.

<sup>304</sup> Vgl. Schmidt, J. N. (Wolken-Kratzer, 1991), S. 27f.

<sup>305</sup> Vgl. Curdes, G. (Stadtstruktur, 1993), S. 199.

<sup>306</sup> Vgl. Beißwenger, K.-D. (Soziale Stadt, 2004), S. 22.

<sup>307</sup> Vgl. Guratzsch, D. (Balkon ist eine Bühne, 2012), S. 25.

verbunden sind,<sup>308</sup> lohnt sich angesichts der intensiven Grundstücksausnutzung die weitere Nutzung von Wohnmaschinen in ihrem Ursprungszustand oder aber ein (Teil-)Abriss. Demgemäß dienen sie heutzutage insbesondere in Verkäufermärkten als Entlastungsräume, die das übrige Stadtgebiet von sozial unterprivilegierten Gruppen freihalten sollen,<sup>309</sup> wohingegen in Käufermärkten (staatlich subventionierte) Rückbauten vorgenommen werden.

### **5.2.3.3 Zeilen in variabler Form**

Dank restriktiverer Bauvorgaben entstehen seit geraumer Zeit keine neuen Großwohnsiedlungen mehr. Und dennoch erfolgt die Erschließung urbaner Brachflächen auch heute noch nach dem Diktat der Realisierung von Skaleneffekten bei gleichzeitig maximal zulässiger Flächenausnutzung. Zur Vermeidung von Monotonie erfolgt hierbei jedoch eine verstärkte Ausdifferenzierung, indem etwa Zeilen in der Ausrichtung variiert, versetzt, geknickt oder gekrümmt werden. Beispiele für die Varianten g) und i) sind in der folgenden Abbildung enthalten:

---

<sup>308</sup> Stamps identifizierte im Rahmen einer Laboruntersuchung folgende Einflussfaktoren auf die wahrgenommene Massigkeit eines Gebäudes. Diese werden in der Reihenfolge ihrer Bedeutung aufgelistet (weniger massige Wirkung in den Klammern an erster Stelle genannt): Sichtbereich Fassadenfläche (klein / groß), Unterteilung des Gebäudes (vertikal / horizontal), Reihen von Fenstern (vorhanden / nicht vorhanden), Unterteilung des Baukörpers in Gebäudeteile (vorhanden / nicht vorhanden), Dicke vertikaler Elemente (hoch / niedrig), Form des Gebäudes (hochkant / quer), Baum im Vordergrund des Gebäudes (vorhanden / nicht vorhanden). Vgl. Stamps, A. E. (Aesthetics, 2000), S. 54.

<sup>309</sup> Vgl. Geiling, H. (Soziale Integration, 2007), S. 97.

g) mit versetzten Gebäuden



i) mit geknickten Gebäuden



Abbildung 19: Beispiele für Variationen von Zeilenbebauung<sup>310</sup>

Sowohl die dreistöckige Zeile bestehend aus versetzten Einzelgebäuden (Variante g) als auch die geknickte Zeile (Variante i) bedingen eine verbesserte Einbettung in den städtebaulichen Kontext.

---

<sup>310</sup> Quelle: Eigene Darstellung

Trotz leichter Variation sind die in Kapitel 5.2.3.1 aufgeführten ästhetischen Kernprobleme der Zeilenbebauung auch den Gebäuden neueren Baujahrs immanent.

#### **5.2.4 Bebauung mit Solitären**

Solitäre sind Bauten, die entweder isoliert in der Landschaft stehen, wie etwa Landhäuser oder Villen, oder aber urbane Bauten, die aufgrund ihrer Konzeption bzw. Größe keine Verbindung mit dem Gebäudekontext eingehen sollen oder können. Solitäre Bauten hat es immer schon gegeben: Bereits die ersten Bauten der Menschen – Rundhütten – waren Solitäre. Folgende Merkmale kennzeichnen den Solitär:

- Als Hochhaus dient er als Werkzeug für eine maximale Bodenausnutzung.
- Er nimmt ein vergleichsweise großes Areal in Anspruch, sodass der Solitär im Hinblick auf Größe, Architektur und Material wenig Rücksicht auf die Nachbarbebauung nehmen muss. Als Flächenverbraucher sind Solitäre in den Stadtkernen bedeutenden öffentlichen Bauten vorbehalten.
- Da alle vier Gebäudeseiten des Solitärs sichtbar sind, ist die Ausgestaltung einer allseitigen Architektur erforderlich. Besonders gestaltet ist er Merk- und Wahrzeichen einer Stadt.<sup>311</sup>

Solitäre kommen vor allem in den folgenden sechs Formen der städtebaulichen Anordnung vor: Kompositorisch angewandt in der Stadt und auf dem Lande, als Villenbebauung, als Bauernhof sowie als Füllung einer Bruchzone und an einem Zufallsstandort (siehe Abbildung 20):

---

<sup>311</sup> Vgl. Curdes, G. (Stadtgestaltung, 1993), S. 228f.



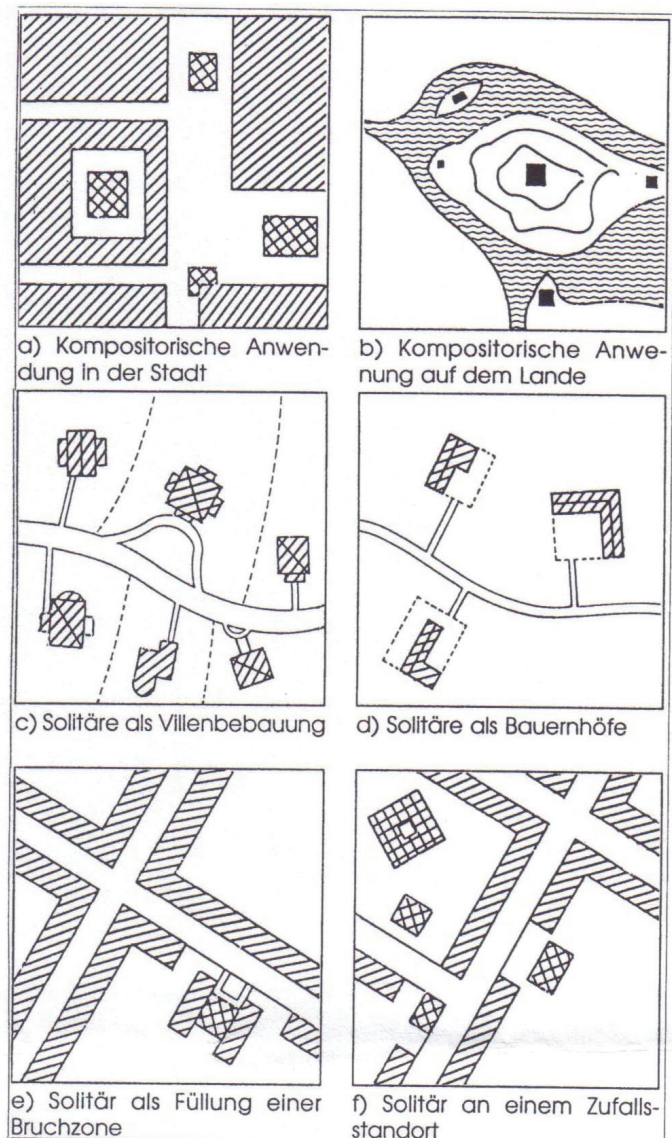


Abbildung 20: Verschiedene Typen und Formen von Solitären<sup>312</sup>

Beispiele für die Varianten a), b) und f) der oben abgebildeten Typen von Solitären sind in den folgenden drei Bildern (siehe Abbildung 21) zusammengefasst:

<sup>312</sup> Quelle: Curdes, G. (Stadtgestaltung, 1993), S. 229.

a) Kompositorische Anwendung in der Stadt



b) Solitär als Villenbebauung



e) Solitär an einer Bruchzone



Abbildung 21: Beispiele für Solitäre<sup>313</sup>

<sup>313</sup> Quellen: a) <http://imageshack.us/photo/my-images/203/bibliothek.jpg/>,  
b) <http://www.immobilien-schweiz.org/architektur-und-bausuenden-2015.html>  
e) Eigene Darstellung



Solitäre können klassisch, aber auch avantgardistisch gestaltet sein:

- Ein Beispiel für einen avantgardistischen Architekturtyp als kompositorisches Element zur Akzentuierung der Stadt- und Siedlungsstruktur stellt die in Bild a) abgebildete Skulptur in Form eines aufgeschnittenen Balls auf einer Art Tablett dar. Als Kugel mit Terrassen und Bullaugen-Fenstern setzt dieses Gebäude einen bewussten Kontrapunkt zum Gebäudekontext.
- Der klassische Solitär seit der Renaissance ist die Villa. Als Beispiel dient ein zu den zehn größten Bausünden der Schweiz erkorenes historisierendes Märchenschloss (siehe Bild b).
- Ein Vorbote geschlossener Bauweise an der Peripherie ist das sich in einer städtebaulichen Bruchzone befindliche 18stöckige Punkthochhaus in München-Neuperlach (siehe Bild e).

Als in kostengünstiger Bauweise errichtetes funktional geprägtes Hochhaus läuft der Solitär den Schönheitsprinzipien zuwider, sodass er einhellig als nicht schön empfunden werden dürfte. Handelt es sich bei dem Solitär hingegen um ein kostenträchtiges Symbol, dürfte die empfundene Schönheit zuvorderst im Auge des Betrachters liegen.

### **5.2.5 Bebauung mit Gruppen**

In Cluster- bzw. Gruppenbauweise errichtete Bauten stellen eine kompositorische Gruppierung gleich oder zumindest ähnlicher Bauten nach einer bestimmten Logik dar. Es handelt sich um Wohnsiedlungsprojekte, mit denen oftmals bestimmte Architekturauffassungen, wie etwa ökologisches oder kosten- und flächensparendes Bauen, verwirklicht werden. Hierbei handelt es sich um die Wohnvorstellungen bestimmter sozialer Schichten, wobei oftmals technische, soziale oder städtebauliche Innovationen auf begrenztem Raum erprobt werden.

Gruppen existieren in geschlossener wie auch in offener Bauweise in vielfältigen Konfigurationen. Sie sind oftmals um eine gemeinsame Fläche wie etwa einen Platz, eine Stichstraße oder eine Grün- bzw. Wasserfläche herum angeordnet. Schon in der Phase der Industrialisierung dienten gruppierte Bauten als Arbeitersiedlungen. Fortführung fand diese Bauform in der Zeit der Gartenstadtbewegung durch größere Wohngruppen und in den 60er Jahren

als Stadtrandsiedlungen.<sup>314</sup> Heute werden teils avantgardistische Projekte realisiert (siehe Abbildung 22):



Abbildung 22: Beispiele für Gruppenbebauung<sup>315</sup>

Abbildung 22 enthält zwei unterschiedliche Siedlungstypen:

- Die in Variante a) abgebildete, von Walter Gropius geplante und von 1926 bis 1928 im Auftrag der Stadt Dessau erbaute Bauhaus-Siedlung Törten sollte für breite Bevölkerungsschichten erschwingliche Wohnun-

<sup>314</sup> Vgl. Curdes, G. (Stadtgestaltung, 1993), S. 232f.

<sup>315</sup> Quellen:

[http://www.bauhausstadt.de/Bauhausbauten/Siedlung\\_Torten/Galerie\\_Siedlung\\_Torten/galerie\\_siedlung\\_torten\\_2.html](http://www.bauhausstadt.de/Bauhausbauten/Siedlung_Torten/Galerie_Siedlung_Torten/galerie_siedlung_torten_2.html)

<http://www.zaha-hadid.com/masterplans/one-north-masterplan>

gen bieten.<sup>316</sup> Die Siedlung setzt sich aus nach dem Prinzip der typisierten Gebrauchsgüterproduktion gefertigten Bauhäusern zusammen,<sup>317</sup> die in „halbländlicher“ Weise, d. h. gemäß der Prämisse Licht, Luft und Sonne zu einem Ensemble gruppiert wurden.<sup>318</sup> Dadurch sollte ein Beitrag zur Lösung der mit dem preisgünstigen Massenwohnungsbau verbundenen Probleme geleistet werden.<sup>319</sup>

- Avantgardistisch geprägt ist die in Variante b) gezeigte Städtebau-Vision der Star-Architektin Zaha Hadid, die den Namen „Unity in Difference“ bzw. „Einheit im Unterschied“ trägt: Sie stellt eine radikale Abkehr von der bis dato gängigen architektonischen Praxis dar, Einzelgebäude unabhängig von ihrem Umfeld zu errichten; stattdessen werden unterschiedliche Gebäude zu einer Einheit zusammengefügt, deren Elemente so gut zusammenpassen, dass sie ein sog. flüssiges Kontinuum ergeben. Durch die logische Verknüpfung der Gebäude soll ein sich kontinuierlich veränderndes und dabei doch harmonisch wirkendes Wohnumfeld geschaffen werden. Der futuristisch anmutende Konzeptentwurf für das Stadtviertel One North in Singapur basiert auf dem Prinzip fließender Linien, das ein hohes Maß an Komplexität generieren soll, ohne das Stadtbild zu überfrachten.<sup>320</sup>

In städtebaulicher Hinsicht sind Gruppen zwiespältig zu beurteilen: Indem sie homogene, deutlich individualisierte Teile einer Stadt bilden, erleichtern Siedlungen die Erkennbarkeit und damit auch die Identifikation der Bewohner. Die Beziehung zu den öffentlichen Räumen tritt demgegenüber so weit in den Hintergrund, dass es zu einer Separierung bzw. Absonderung vom baulichen Kontext kommt. Das Ergebnis ist eine Störung der städtischen

---

<sup>316</sup> Vgl. <http://www.bauhaus-dessau.de/index.php?Die-Siedlung-DessauTorten-von-Walter-Gropius>

<sup>317</sup> Vgl. Rummel, R. (Design-Avantgarde, 1995), S. 17.

<sup>318</sup> Vgl. <http://www.bauhaus-dessau.de/index.php?Die-Siedlung-DessauTorten-von-Walter-Gropius>

<sup>319</sup> Vgl. <http://www.bauhaus-dessau.de/index.php?Die-Siedlung-DessauTorten-von-Walter-Gropius>

<sup>320</sup> Vgl. <http://www.zaha-hadid.com/masterplans/one-north-masterplan>

Struktur, die die Gefahr des Zerfalls in unzusammenhängende In-seln birgt.<sup>321</sup> Demgemäß handelt es sich bei kleineren Ensembles vornehmlich aus den 60er und 70er Jahren in meist aufgelockerter Umgebung um „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf“; dies aus dem Grund, da sie einen baulichen und sozialen Fremdkörper bilden und insofern eigentlich keine Gebiete darstellen.“<sup>322</sup>

### 5.3 Ästhetische Beurteilung der vorgestellten Wohnquartiere

Wie in Kapitel 3 dargestellt wurde, bemisst sich die Schönheit von Wohnquartieren nach der Schönheit der Einzelgebäude und der Qualität ihrer Kombination. Idealerweise sollten schöne Einzelgebäude dergestalt kombiniert sein, dass sie sich hinsichtlich Stil und Gebäudehöhe ähneln, ohne aber völlig identisch zu sein. In Tabelle 6 werden einige der in Kapitel 5 gezeigten Wohnquartiere kategorisiert, die den Schönheitskriterien mehr oder weniger entsprechen.

Schönheit der Einzelgebäude	Qualität ihrer Kombination	Kat.	Schönheit des Wohnquartiers	Abbildungen	Beispiele
überwiegend schön	homogen	1	ja	13 bis 16	Häuserzeile klassischer Stil Aufgelockerte Bebauung mit Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern im klassischen Stil
	homogen mit Störer	2	noch ja	17 bis 35	Häuserzeile klassischer Stil mit einem verfallenen bzw. überdimensionierten sowie stilistisch abweichenden (70er Jahre, avantgardistischer Neubau) Gebäude bzw. einem Gewerbebau Aufgelockerte Bebauung mit Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern im klassischen Stil mit einem verfallenen Ein-

<sup>321</sup> Vgl. Curdes, G. (Stadtgestaltung, 1993), S. 232f.

<sup>322</sup> Vgl. Beißwenger, K.-D. (Soziale Stadt, 2004), S. 64.

					familienhaus bzw. einem überdimensionierten sowie stilistisch abweichenden (70er Jahre, avantgardistischer Neubau) Mehrfamilienhaus
	uniform	3	noch ja	36 bis 49	Neubau-Häuserzeilen (Wohnanlage)
					Neubau-Häusersiedlung (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) bestehend aus identischen Einzelgebäuden
überwiegend weniger schön	homogen	4	nein	50 bis 60	Häuserzeile klassischer Stil mit mehreren bzw. ausschließlich bestehend aus verfallenen Gebäuden
	Wildwuchs	5	nein	61 bis 70	Häuserzeile geprägt durch Gebäude aus den 70er Jahren sowie Gewerbebauten, z. T. mit deutlichem Höhenunterschied
					Reihenhaussiedlung mit stark voneinander abweichenden Einzelgebäuden
	uniform	6	nein	71 bis 77	Wohnmaschine aus den 70er Jahren
					Wohnanlage bestehend aus Scheiben- bzw. Zeilenbauten
					Wohnanlage bestehend aus Punkthochhäusern

Tabelle 6: Schönheit von Wohnquartieren in Abhängigkeit von der Schönheit der Einzelgebäude und der Qualität ihrer Kombination<sup>323</sup>

<sup>323</sup> Quelle: Eigene Darstellung

Die Ampelfarben-Kennzeichnung der Tabelle 6 vorgenommenen Kategorisierung die als Grundlage für die in Kapitel 6 durchgeführte empirische Untersuchung dient, symbolisiert folgende ästhetische Bewertung:

Grün markiert sind Wohnquartiere bestehend aus den Schönheitskriterien entsprechenden Gebäuden im klassischen Stil (Kategorie 1), die in homogener Weise zu einem Ensemble in offener oder geschlossener Bebauung verknüpft werden.

Enthält das Ensemble einzelne Störer wie etwa Nachkriegsbebauung, verwahrloste Gebäude oder Gewerbebauten, könnte das Wohnquartier hierdurch ästhetisch beeinträchtigt und insofern nur als „noch schön“ bezeichnet werden (Kategorie 2 - gelbe Kennzeichnung). Das Maß an Beeinträchtigung hängt davon ab, wie stark das Einzelgebäude den Schönheitskriterien zuwiderläuft und wie ausgeprägt der Kontrast mit der Umgebungsbebauung ist. Ggf. könnte von dem sog. Störer aber auch ein ästhetisch belebender Effekt für das Ensemble ausgehen.

Ebenfalls als nur eingeschränkt schön dürften aus gleichförmigen Einzelgebäuden bestehende Neubau-Wohnanlagen bzw. Häusersiedlungen beurteilt werden - auch wenn diese Gebäude den Schönheitskriterien weitgehend entsprechen sollten (Kategorie 3 – gelbe Kennzeichnung).

Rot markiert und damit nicht schön sind Wohnquartiere mit einem hohen Anteil verwahrloster Gebäude (siehe Quartierkategorie 4 – rote Markierung): Obwohl viele dieser Gebäude über ornamental gestaltete und damit kostspielige Fassaden verfügen und klar als für die wohnbauliche Nutzung konzipiert erkennbar sind, so dürfte ihr verwahrloster Zustand doch nichtsdestotrotz geeignet sein, die Schönheit des Gebäudes und ggf. des gesamten Wohnquartiers zu zerstören. Bei der Gepflegtheit des Wohnquartiers handelt es sich somit um ein notwendiges, nicht aber um ein hinreichendes Kriterium für Schönheit.

Ebenfalls als nicht schön werden Wohnquartiere bestehend aus überwiegend nicht schönen Einzelgebäuden empfunden, die zudem in einer ungünstigen Art und Weise miteinander kombiniert sind – etwa, indem sie stark voneinander abweichen (rot markierter Architektonischer Wildwuchs, Kategorie 5).

Aber auch uniforme Wohnanlagen bzw. Wohnmaschinen (Kategorie 6 – rote Markierung) laufen dem allgemeinen Schönheitsempfinden zuwider, da sie einen massigen und zugleich monotonen Eindruck vermitteln.

## **6. Empirische Untersuchung des zwischen Schönheit und Wert von Immobilien bestehenden Zusammenhangs**

Wie die in Kapitel 5 vorgestellten typischen wohnbaulichen Situationen zeigen, gibt es in Deutschland offensichtlich zahlreiche Wohnquartiere, die als weniger schön bzw. als nicht schön zu bezeichnen sind. Oftmals laufen bereits die Einzelgebäude den Schönheitskriterien zuwider; in vielen Fällen kommt eine wenig gelungene Gebäudekombination hinzu, sodass uniforme Wohnanlagen, Architektonischer Wildwuchs oder andere anästhetische Wohnquartiere das Ergebnis sind.

Die Gründe für die vielerorts zu beobachtenden ästhetischen Missstände scheinen weniger im Unwissen der Anbieter über die ästhetischen Bedürfnisse der Nachfrager bzw. der Allgemeinheit begründet zu sein, da diese ohne weiteres konkretisierbar sind (siehe hierzu Kapitel 3). Stattdessen sind sie vielmehr das Ergebnis einer offenbar vorhandenen Anreiz-Problematik; Diese besteht, da die bestmögliche Befriedigung der ästhetischen Bedürfnisse der Nachfrager nicht unbedingt mit einer Nutzenmaximierung für den Anbieter einhergeht. Auch staatlicherseits kann ein ästhetisches Mindestniveau nicht sichergestellt werden (siehe hierzu Kapitel 4).

Vor dem Hintergrund dieses Spannungsfelds fokussiert die vorliegende empirische Untersuchung auf der Identifikation der nicht pekuniären wie auch der pekuniären Wertschätzung von Nachfragern für schöne Gebäude. Ziel ist es, Anbietern die Auswirkungen von Entscheidungen für oder gegen eine Investition in Schönheit sowohl auf die Schönheit des gesamten Wohnquartiers als auch auf die Ertragskraft und damit den Wert ihrer eigenen Immobilie aufzuzeigen.

Bei der ästhetischen Erfahrung sowie der Herausbildung der Bereitschaft zur finanziellen Kompensation handelt es sich um nicht beobachtbare Prozesse im Organismus der Probanden. Dieser stellt insofern ein sog. „latentes Kon-

strukt“ dar, das es mittels geeigneter Messinstrumente aufbauend auf sichtbaren Sachverhalten messbar zu machen gilt.<sup>324</sup> Im Rahmen der vorliegenden empirischen Untersuchung wird diese Problematik mittels bildlicher Darstellungen verschiedener Wohnquartiere operationalisiert.

Ziel ist demgemäß zunächst das Herausarbeiten ästhetischer Präferenzen der Betrachter für verschiedene für Deutschland typische Wohnquartiere. Daran anknüpfend soll die Bereitschaft der Rezipienten zur finanziellen Kompensation für Einzelgebäude unterschiedlicher Schönheit in Wohnquartieren unterschiedlicher Schönheit erhoben werden. Die beiden Ertragskomponenten Einzugs- sowie Zahlungsbereitschaft stellen einen den Immobilienwert potenziell beeinflussenden Faktor dar.

Als Erhebungsmethoden werden das sehr gebräuchliche sog. Semantische Differenzial für die Ästhetik-Urteile bezogen auf das Wohnquartier in seiner Gesamtheit sowie die Kaufabsicht zuzüglich des akzeptierten Mietpreisaufschlags bzw. abzüglich des geforderten Abschlags der Einzugsbereiten jeweils bezogen auf das mittlere Gebäude verwendet.

Im Folgenden wird die Konzeption der mittels einer Befragung erfolgenden empirischen Untersuchung dargelegt. Weiterhin werden die Struktur des Fragebogens inklusive der Illustrationsmethodik sowie die Konzeption der Stichprobe vorgestellt.

### **6.1 Gegenstand der empirischen Untersuchung**

Der Fokus der empirischen Untersuchung liegt auf Wohnquartieren (also nicht Solitären),

- die weit verbreitet sind und auch heute noch realisiert werden (d. h. keine Großwohnsiedlungen),
- deren Ästhetik sich auf die gesellschaftliche Wohlfahrt auswirkt;

Im Sinne des letzten der o. g. Aspekte liegt der Fokus damit auf Wohnquartieren in offener und geschlossener Bauweise, die in ihren ästhetisch ungünstigen Ausprägungen Teil des in den Kapiteln 4 und 5 erwähnten Programms

---

<sup>324</sup> Vgl. Christophersen, T.; Grape, C. (Erfassung latenter Konstrukte, 2006), S. 115.



„Soziale Stadt“ sind. In ihren günstigen Ausprägungen werden sie – im Premiumsegment positioniert – zu Instrumenten eines fortgesetzten Gentrifizierungsprozesses. Demgemäß sind schwerpunktmäßig Häuserreihen Gegenstand der empirischen Untersuchung, ergänzt durch Häuserzeilen und –siedlungen.

### 6.1.1 Reihenbebauung

Bei Reihenbebauung in offener und geschlossener Bauweise verfolgt ein Bauherr mit folgenden baulichen Maßnahmen unterschiedliche ökonomische Zielsetzungen (siehe jeweilige Markierung in Tabelle 7):

Baumaßnahme	Beispiel / Bemerkung	geschl. Bauweise	offene Bauweise
Erhöhung der Anzahl der Geschosse	etwa im Zuge eines nachträglichen Verdichtungsprozesses	X	
Einfügung potenzieller Störer	Nachkriegsgebäude und Neubauten bis hin zu Architektonischem Wildwuchs	X	x
Einfügung von Gewerbebauten	In bzw. in unmittelbarer Nähe zu Wohnbebauung	X	x
Verwahrlosung einzelner bzw. mehrerer Gebäude	Im Umkehrschluss: Sanierung einzelner bzw. mehrerer Gebäude	X	x
Verzicht auf bauliche Erschließung	Im Umkehrschluss: Schließung von Baulücken	X	

Tabelle 7: Bauliche Maßnahmen bei Reihenbebauung<sup>325</sup>

Folgende Baumaßnahmen sind Gegenstand der empirischen Untersuchung vor dem Hintergrund folgender strategischer Überlegungen des Anbieters:

<sup>325</sup> Quelle: Eigene Darstellung

- Die dunkelblau markierten und damit die Mehrheit der o. g. Baumaßnahmen sind auf die Realisierung von Kostenvorteilen oder aber die Vereinnahmung von Mehrerlösen durch ästhetische Sparsamkeit ausgerichtet. Ersparnisse sind etwa durch eine Desinvestitionsstrategie, d. h. die Verwahrlosung von Gebäuden bzw. den Verzicht auf die bauliche Erschließung einer Brachfläche realisierbar. Mehrerlöse lassen sich durch eine Erhöhung der Geschosshöhe sowie eine (teil-)gewerbliche Nutzung – oftmals einhergehend mit Kostenvorteilen – vereinnahmen.
- Ersparnisse sind zudem durch die nachträgliche Einfügung schlicht gestalteter Nachkriegsbauten erzielbar, wohingegen die Realisierung architektonisch anspruchsvoller Neubauten mit einem über das zur Gewährleistung der Funktionalität des Gebäudes erforderliche Niveau hinausgehenden Investitionsvolumen verbunden ist. Insgesamt ergibt sich somit eine mittelblaue Markierung der Zelle „Einfügung potenzieller Störer“.
- Die hellblau markierten Maßnahmen, d. h. die Sanierung von Gebäuden bzw. die Schließung von Baulücken sowie zum Teil auch die Einfügung potenzieller Störer erfordern dagegen Investitionen zum Zwecke einer ästhetischen Aufwertung. Eine Amortisation soll durch überproportional erhöhte Einzugs- und Zahlungsbereitschaften erreicht werden.

Es ist zu erwarten, dass auf ästhetische Sparsamkeit gerichtete Entscheidungen des Bauherrn eine ästhetische Abwertung des Ensembles und damit reduzierte Mieterlöse bedingen (und umgekehrt). Eine Messung der ästhetischen Wirkung der o. g. Baumaßnahmen sowie der entsprechenden monetären Implikationen erfolgt durch den Vergleich der Ursprungsbebauung bestehend aus Altbauten im klassischen Stil jeweils mit verschiedenen modifizierten baulichen Situationen.

### **6.1.2 Zeilenbebauung**

Da sich der Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg in weiten Teilen mittels Zeilenbebauung bestehend aus identischen Einzelgebäuden vollzog, bildet selbige einen weiteren Untersuchungsgegenstand.

Die ökonomische Zielsetzung folgender drei Baumaßnahmen ist in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Baumaßnahme	Beispiel / Bemerkung
Addition von Gebäuden zur Wohnanlage	Zur Realisierung von Skaleneffekten
Farbige Gestaltung von Gebäuden	Zur Entschärfung des Eindrucks von Massigkeit
Verlängerung von Gebäuden	Ergebnis: Häuserzeilen

Tabelle 8: Bauliche Maßnahmen bei Zeilenbebauung<sup>326</sup>

Die beiden dunkelblau markierten Baumaßnahmen zielen auf die Realisierung von Kostenvorteilen ab: Wie in Tabelle 8 gezeigt, handelt es sich hierbei um die Addition bzw. Skalierung identischer Einzelgebäude zur Wohnanlage, die Verlängerung eines Einzelgebäudes sowie die farbige Gestaltung von Gebäuden. Hintergrund dieser Baumaßnahmen sind folgende strategische Überlegungen des Anbieters:

- Ersparnisse sind durch die mehrfache Wiederholung eines identischen Gebäudetyps zur Wohnanlage realisierbar; dies aufgrund der durch die Skalierung realisierbaren Kostenvorteile. Die dunkelblaue Markierung ergibt sich auch vor dem Hintergrund, dass bei Neubau-Wohnsiedlungen die Bausünde noch nicht in dem einzelnen Gebäude besteht, sondern sich der negative Gesamteindruck erst durch die vielfache Aneinanderreihung ergibt.
- Das Gleiche gilt im Wesentlichen für den ökonomischen Effekt der Verlängerung eines Einzelgebäudes zur Häuserzeile, wodurch Ersparnisse bzw. Kostenvorteile realisierbar sind. Dementsprechend ist diese bauliche Maßnahme ebenfalls dunkelblau markiert.
- Hellblau markiert ist dagegen die farbige Gestaltung von Zeilenbebauung. Der finanzielle Zusatzaufwand dürfte sich in engen Grenzen halten; demgemäß limitiert könnte aber auch der zu vereinnahmende Zusatzertrag für Anbieter sein.

Auch bei Zeilenbauten ist zu erwarten, dass auf ästhetische Sparsamkeit gerichtete Entscheidungen eine ästhetische Abwertung des Ensembles und damit reduzierte Mieterlöse bedingen (und umgekehrt). Die Messung der ästhe-

<sup>326</sup> Quelle: Eigene Darstellung

tischen Wirkung wie auch der ökonomischen Implikationen erfolgt ebenfalls durch den Vergleich der Ursprungsbebauung mit den jeweils modifizierten baulichen Situation.

## **6.2 Zentrale Forschungsfragen**

Ziel der empirischen Untersuchung ist es, folgende Forschungsfragen in Bezug auf die ästhetische Bewertung von Wohnquartieren und der damit einhergehenden ökonomischen Konsequenzen für die darin gelegenen Gebäude zu beantworten:

1. Lösen einzelne Eigentümer, die ästhetische Sparsamkeit walten lassen, den negativen externen Effekt einer ästhetischen Beeinträchtigung des gesamten Wohnquartiers aus?
2. Bewirken einzelne Eigentümer, die in die Schönheit ihres Gebäudes investieren, eine ästhetische Aufwertung des Quartiers?
3. Müssen diejenigen Eigentümer, die mit ihrer ästhetischen Sparsamkeit die Schönheit des Wohnquartiers beeinträchtigen, dieser Abwertung in ihrer Ertragsüberlegung Rechnung tragen?
4. Können diejenigen Eigentümer, die mit ihren Investitionen in Schönheit eine ästhetische Aufwertung des Wohnquartiers erreichen, zusätzliche Erträge vereinnahmen?

Zu 3. und 4.: Falls dem nicht so wäre, bedeutete dies eine Aufweichung des Prinzips der (pareto-) optimalen Ressourcenallokation, so dass sich eine Trittbrettfahrerstrategie lohnen würde.

5. Wird die Vermarktungsfähigkeit eines Gebäudes durch die Aktivität (im Sinne von ästhetischer Sparsamkeit) eines benachbarten Wirtschaftssubjekts beeinflusst?  
Hierbei wird das Vorhandensein negativer externer Effekte zulasten von Wirtschaftssubjekten untersucht, die keine Tauschbeziehung mit dem agierenden Anbieter unterhalten.

Alternativ zu den Fragen 1. und 3. wird für Häuserreihen zudem geprüft, ob Eigentümer, die Einzelgebäude in ein bestehendes Ensemble nachträglich einfügen (egal, ob es sich hierbei um ästhetische Sparsamkeit handelt oder

nicht), den negativen externen Effekt einer ästhetischen Beeinträchtigung des Wohnquartiers auslösen und daher Ertragseinbußen in Kauf nehmen müssen.

### **6.3 Messung der ästhetischen Beurteilung, der Einzugs- und der Zahlungsbereitschaft**

Die im Rahmen der empirischen Untersuchung eingesetzten Instrumente zur Messung der Schönheit der jeweiligen Gebäudeensembles sowie der ökonomischen Wertschätzung der Betrachter für Schönheit werden im Rahmen des folgenden Kapitels vorgestellt. Die Messinstrumente müssen den folgenden drei Gütekriterien genügen:

- **Objektivität**, d. h. die Ermittlung der Mess-Ergebnisse erfolgt unabhängig von der Person des Erhebenden, sodass sie intersubjektiv vergleichbar sind.
- **Reliabilität** bzw. Genauigkeit des Verfahrens, d. h. die gemessenen Werte sind bei erneuter Messung wiederholbar.
- **Interne sowie externe Validität**, d. h. die Annahmen über Ursache-Wirkungs-Zusammenhänge besitzen Gültigkeit: Interne Validität ist gegeben, wenn die Veränderung der abhängigen Variable eindeutig auf die Variation der unabhängigen Variable zurückgeführt werden kann. Zu ihrer Gewährleistung gilt es, mögliche Störer zu eliminieren bzw. zu kontrollieren. Externe Validität ist gegeben, sofern die Resultate verallgemeinerungsfähig bzw. sogar allgemeingültig sind. Dies ist der Fall, sofern sie sich über das Design der konkreten Studie hinaus auf andere Situationen übertragen bzw. auf die Grundgesamtheit verallgemeinern lassen.<sup>327</sup>

Im Folgenden werden die gewählten Methoden zur Erhebung der Gefallensdimensionen für das jeweils präsentierte Wohnquartier sowie zur Erhebung der Einzugs- und der Zahlungsbereitschaft der Betrachter als Ausdruck ihrer ökonomischen Wertschöpfung unter Berücksichtigung der drei o. g. Kriterien dargestellt.

---

<sup>327</sup> Vgl. Frey, B. (Anmutungsqualitäten, 2010), S. 91.

### 6.3.1 Ästhetische Beurteilung

Im Rahmen der ästhetischen Beurteilung werden die Versuchspersonen aufgefordert anzugeben, für wie ansprechend sie die präsentierten Wohnquartiere halten. Die Erhebung der Gefallensdimension als Globalurteil bezogen auf das Wohnquartier in seiner Gesamtheit ist insofern realistisch, als der anmutungshafte Eindruck eines Produkts stets ganzheitlich geprägt ist. In diesem Zusammenhang kommt es regelmäßig zu Überlagerungen von Einzeleindrücken, die in einen vernetzten und gleichzeitig akzentuierten Gesamteindruck münden.<sup>328 329</sup>

Das Schönheitsurteil für die jeweiligen Wohnquartiere ist in ein Semantisches Differenzial<sup>330</sup> im Sinne einer bipolaren Skala einzutragen. Unter Berücksichtigung der Diskriminationsfähigkeit der Befragten wurde eine fünfstufige, von eins bis fünf („Dieses Wohnquartier gefällt mir sehr gut, eher gut, mittelmäßig, eher schlecht, gar nicht“) reichende Adjektiv-Skala gewählt.

Wie in Kapitel 3 ausgeführt wurde, handelt es sich bei dem Schönheitsempfinden um emotionale und damit affektgeladene Eindrücke, die auf anmutungshafte, wissensunabhängigen Eigenschaften basieren. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden keine denotativen bzw. sachlichen Merkmale der Beurteilungsobjekte erfasst; vielmehr dient das Semantische Differenzial der Gewinnung konnotativer, d. h. assoziativ-gefühlsmäßiger Bedeutungen. Zur Gewährleistung ihrer Spontaneität werden die Probanden daher gebeten, ihre Meinung sehr schnell und ohne nachzudenken zu äußern.<sup>331</sup>

---

<sup>328</sup> Siehe hierzu auch Kapitel 2.2.2, S. 13ff.

<sup>329</sup> Vgl. Frey, B. (Anmutungsqualitäten, 2010), S. 135.

<sup>330</sup> Stamps wies im Wege einer sich auf insgesamt 1.150 Stimuli beziehenden Meta-Analyse nach, dass die in insgesamt acht Studien eingesetzten unterschiedlichen Skalierungsmethoden (z. B. Semantisches Differenzial, Rangzuweisung, komparative Auswahltechnik) jeweils nahezu identische Ergebnisse hinsichtlich der Intensität des Gefallens lieferten, was u. a. durch den äußerst hohen sog. kollektiven Korrelationskoeffizienten in Höhe von 0,99 verdeutlicht wurde. Aus diesem Grund stufte Stamps die untersuchten Skalierungsmethoden als gleichermaßen geeignet ein für die Ermittlung der Gefallensdimension.  
Vgl. Stamps, A. E. (Aesthetics, 2000), S. 100f.

<sup>331</sup> Vgl. Brandes, U. et al. (Designtheorie, 2009), S. 138.

Insgesamt bietet das Semantische Differenzial genügend Flexibilität für die Anpassung an die spezifische Problemsituation, hier die Erhebung detaillierter Beurteilungen der Anmutungsqualitäten von Wohnquartieren. Gleichzeitig handelt es sich um ein standardisiertes Messinstrument, dem einheitliche Beurteilungskriterien zugrunde liegen. Da das Semantische Differenzial objektivierte Vergleichsmöglichkeiten und darüber hinaus auch Anknüpfungspunkte für den Einsatz weiterer verfeinerter Methoden bietet, handelt es sich um ein für die Zielsetzung der vorliegenden Arbeit geeignetes Instrument.<sup>332</sup>

### **6.3.2 Einzugs- und Zahlungsbereitschaft**

Wenn ein Wohnquartier bzw. die darin gelegene Immobilie als ästhetisch empfunden werden, kann diese subjektiv empfundene Produktleistung eine monetäre Kompensationsbereitschaft auslösen,<sup>333</sup> bspw. in Form der Kaufintention oder einer bestimmten Zahlungsbereitschaft<sup>334</sup>.

Für die Erhebung der individuellen Einzugs- und Zahlungsbereitschaften gilt folgendes Szenario: Der sich auf Wohnungssuche befindliche Proband gibt für jede Wohnsituation an, ob ein Einzug in das jeweils präsentierte Gebäude für ihn persönlich in Frage kommt. Falls ja, ist anzugeben, ob die Immobilie in ihrer jeweiligen Umgebung als so wenig ansprechend empfunden wird, dass ein gewisses Maß an Mietfreiheit gefordert wird. Alternativ könnte sie aber auch so attraktiv sein, dass der ortsübliche Mietpreis akzeptiert wird bzw. der Proband ggf. sogar zur Zahlung einer Prämie für den Zuschlag der Wohnung bereit ist.

Die Interessenten sortieren damit zunächst diejenigen Objekte aus, in die ein Einzug grundsätzlich nicht in Frage kommt.<sup>335</sup> Über die Einzugsbereitschaften kann somit die Breite der Basis an Mietinteressenten („Wie viele Personen können sich einen Einzug überhaupt vorstellen?“) und damit die Größe

---

<sup>332</sup> Vgl. Frey, B. (Anmutungsqualitäten, 2010), S. 112ff.

<sup>333</sup> Vgl. Kern, U. (Design als integriertes Modell, 2010), S. 16f.

<sup>334</sup> Siehe ausführlicher zu den Instrumenten zur Messung von Zahlungsbereitschaften sowie den damit verbundenen Vor- und Nachteilen in Mader, N. (Wertbeitrag von Stil, 2009), S. 59ff.

<sup>335</sup> Gemäß Zimmermann ist darüber, was kein Wollen ist, wesentlich leichter zu befinden als darüber, wie das Wollen des jeweiligen Individuums beschaffen ist.  
Vgl. Zimmermann, R. (Entscheidungstheorie, 1980), S. 70f.

der Zielgruppe bestimmt werden. Da die Einzugsbereitschaft einen Indikator für das Leerstandsrisiko darstellt, handelt es sich hierbei um einen insbesondere in Käufermärkten essenziellen Parameter, der sich im Rahmen des Ertragswertverfahrens auf die Höhe des Liegenschaftszinses niederschlägt. Eine geänderte Einzugsbereitschaft wirkt sich auf die Vermarktungschancen somit auch dann aus, wenn das Bedürfnis nach Schönheit nicht unmittelbar zu einer signifikant veränderten Zahlungsbereitschaft führt.

Für die für den persönlichen Einzug grundsätzlich in Betracht kommenden Gebäude werden zusätzlich die jeweils bestehenden Zahlungsbereitschaften erfasst. Sie dienen der Ermittlung der finanziellen Akzeptanz von Schönheit, die vor allem in einem Verkäufermarkt wichtig ist. Die Erhebung erfolgt sowohl in Form der sog. Willingness to Accept (WTA) als auch in Form der sog. Willingness to Pay (WTP) im Sinne der Kompensationsforderung bzw. –bereitschaft. Die WTA bzw. die WTP sind mit folgender leicht verständlicher Fragestellung verbunden: „Wie hoch ist die Anzahl mietfreier Monate, die Ihnen der Vermieter für einen Einzug in dieses Gebäude bei einem mindestens zweijährigen Mietverhältnis gewähren müsste bzw. wie viele Monatsmieten wären Sie bereit, extra zu bezahlen, um einziehen zu dürfen?“ Für jedes einzelne Gebäude ist somit die Höhe des jeweils geforderten Ab- bzw. des akzeptierten Aufschlags von der bzw. auf die ortsübliche(n) Miete anzugeben.

Damit sich die Zahlungsbereitschaft in einer realistischen Dimension bewegt, wird der maximal akzeptierte Aufschlag auf den Mietpreis sowie in Analogie dazu auch eine etwaige Mietfreiheit jeweils auf zwei Monatsmieten begrenzt. Fordert der Proband eine zu hohe Anzahl mietfreier Monate, läuft er Gefahr, dass der Vermieter die Wohnung anderweitig vergibt. Dadurch soll strategischem Verhalten der Probanden insofern Einhalt geboten werden, als diese ein hohes Maß an Mietfreiheit nur dann fordern dürften, wenn sie davon ausgehen können, dass auch andere Interessenten das Gebäude als so wenig attraktiv beurteilen, dass sie ihren Einzug an ähnliche Bedingungen knüpfen dürften.

Inwiefern sich eine erhöhte bzw. reduzierte Zahlungsbereitschaft der Nachfrager - die über die Höhe der durch Schönheit generierbaren Zusatzerträge Auskunft gibt - in einer Wertsteigerung bzw. –minderung des Objekts niederschlägt, wird über die durchschnittliche positive bzw. negative Einzugs-



prämie bestimmt; In Form eines Zu- oder Abschlags auf die Jahresnettokaltmiete könnte sie eine Komponente des Ertragswertverfahrens darstellen.

Zur Gewährleistung der notwendigen Realitätsnähe werden folgende vereinfachende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die Konditionen des Mietvertrags werden als durchschnittlich bzw. ortsüblich angegeben und bleiben insofern unspezifiziert,
- eine Maklergebühr entfällt annahmegemäß,
- das Innenleben der Gebäude ist unbekannt. Es bleibt den Probanden unbenommen, die im Zuge einer späteren Innenbesichtigung bzw. weiterer Vertragsverhandlungen aufgetretenen Sachverhalte zum Anlass für eine nachträgliche Anpassung der anfänglich angegebenen Einzugs- oder Zahlungsbereitschaft zu nehmen.

Eine Übereinstimmung mit realen Kaufentscheidungen ist angesichts dieser Abstraktionen zwar nicht zwangsläufig sichergestellt; Wie in Kapitel 2 dargestellt wurde, sind es aber die ersten, bereits beim ersten Anblick des Objekts hervorgerufenen sehr emotional getönten Anmutungen, die einen maßgeblichen Einfluss auf die ästhetische, aber auch ökonomisch wirksame Wertschätzung für eine Immobilie haben – selbst wenn diese später noch von nachfolgenden Wahrnehmungen überlagert und Rationalisierungen unterworfen werden. Angesichts der hohen Bedeutung des ersten Eindrucks für die Gesamtbewertung einer Immobilie erscheint eine Fokussierung auf den Einfluss des äußeren Erscheinungsbildes auf den Preis daher als sinnvoll.

#### **6.4 Durchführungplan der empirischen Untersuchung**

Zu Beginn der Befragung werden die Probanden über Ziel, Inhalt und Ablauf informiert, um ihr Verständnis und ihre Kooperationsbereitschaft zu fördern.

Der Fragebogen<sup>336</sup> besteht aus den folgenden drei Teilen:

---

<sup>336</sup> Siehe Exemplar im Anhang, S. 230ff.

- In Teil 1 ist die Gefallensdimension von insgesamt **54** wohnbaulichen Situationen intuitiv zu bewerten.
- In Teil 2 wird die Einzugsbereitschaft potenzieller Mieter jeweils in Einzelgebäude in Form einer ja- / nein-Entscheidung sowie falls ja, zusätzlich auch die Zahlungsbereitschaft erhoben. Ausgenommen werden 11 nicht primär wohnwirtschaftlichen Zwecken dienende Bauten<sup>337</sup>, sodass insgesamt **43** wohnbauliche Situationen in die Untersuchung eingehen.

Während der ästhetische Effekt der in Kapitel 6.1 vorgestellten Baumaßnahmen globaler Natur ist, erfolgt die Bemessung ihrer Wirkung auf die Einzugs- bzw. Zahlungsbereitschaft der Nachfrager jeweils unter Beachtung des Prinzips der Eigenverantwortung des jeweiligen Bauherrn. Dies bedeutet in Bezug auf:

- **Schönheit:** Anhand der Differenzen zwischen den jeweiligen ästhetischen Urteilen vor bzw. nach Durchführung der Baumaßnahmen wird deutlich, ob bzw. inwieweit das Erscheinungsbild des gesamten Wohnquartiers von der Entscheidung eines Anbieters für bzw. gegen die Vereinnahmung von Kosten- bzw. Erlösvorteilen tangiert wird.
- **Wert:** Die ökonomischen Konsequenzen der meisten Baumaßnahmen trägt der sie veranlassende Anbieter annahmegemäß selbst.
- Bei Häuserreihen wird diese eigene Betroffenheit hergestellt, indem die Einzugs- und Zahlungsbereitschaft jeweils für die mittleren, bauliche Veränderungen erfahrenden Gebäude erhoben wird. Sobald allerdings mehr als ein Gebäude verwahrlost ist bzw. sich Gewerbe in unmittelbarer Nähe zu bereits vorhandener Wohnbebauung ansiedelt, entsteht möglicherweise jedoch eine fremd verschuldete Beeinträchtigung und damit Wertminderung des eigenen Gebäudes. Die Phänomene der grassierenden Verwahrlosung sowie der Gewerbeansiedlung in unmittelbarer Nähe zu Wohnbebauung stellen insofern Ausnahmen von dem grundsätzlich gültigen Prinzip der Eigenverantwortung dar.

---

<sup>337</sup> Insgesamt 8 Abbildungen mit nicht primär zu Wohnzwecken nutzbaren Gebäuden scheiden aus: Einerseits überwiegend gewerblich genutzte Objekte (Abbildungen 39 bis 43), andererseits auch die Bauruinen und Baulücken (Abbildungen 32 und 33 sowie Abbildung 56). Inkludiert bleiben hingegen die zwar verwahrlosten, grundsätzlich jedoch noch bewohnbaren Gebäude.

- Bei Häuserzeilen bezieht sich der ökonomische Effekt dagegen jeweils auf ein beliebiges Gebäude des Ensembles. Eine direkte Betroffenheit des Anbieters ist hier insofern gegeben, als er Eigentümer entweder der gesamten Wohnanlage ist, oder aber einer Wohnung innerhalb eines der Gebäude dieser Anlage.
- In Teil 3 sind 6 Fragen zur Person (Alter, Geschlecht, Bildungsgrad, Einkommen, Dauer der Präsenz am Wohnort München sowie beruflicher Status) zu beantworten. Diese Angaben dienen der Beschreibung der Stichprobe sowie der Herausarbeitung möglicher Selektionseffekte. Sie gehen in die statistische Analyse zur Untersuchung des Einflusses der Persönlichkeitsmerkmale auf verschiedene abhängige Variable ein.

Insgesamt ergibt sich ein Gesamtvolumen von 103 Fragen. Nachteilig – jedoch in Kauf zu nehmen – ist der für die Durchführung der Befragungen zu veranschlagende Zeitaufwand von ca. 45 Minuten. Der Fragebogen wird im Beisein der Interviewerin ausgefüllt. Durch die Kontrolle der Datenerhebungssituation ist gewährleistet, dass die visuellen Eindrücke der Probanden unmittelbar Eingang in das Antwortverhalten finden und etwaige Fragen beantwortet werden können. Zur Sicherstellung der Objektivität der Untersuchung erfolgt eine standardisierte – d. h. von der Person der Befragenden und der Befragten unabhängige – Befragung wie auch Auswertung der generierten Daten.

## **6.5 Illustration der Wohnquartiere im Spannungsfeld interner und externer Validität**

### **6.5.1 Herausforderungen**

Die Generalisierbarkeit jedweder Forschungsergebnisse – egal, ob im Labor oder im Feld erzielt – und damit ihre Anwendbarkeit auf reale Situationen ist generell begrenzt.<sup>338</sup> Auch die vorliegende empirische Untersuchung unterliegt Restriktionen, die sich etwa aus der derzeit so gespaltenen Marktlage in Deutschland ergeben. So könnten die erzielten Ergebnisse sowohl in extremen Käufer- als auch in extremen Verkäufermärkten keine Gültigkeit besitzen, da in diesen Märkten entweder auch anästhetische Objekte zum Maximalpreis abgesetzt werden können oder aber auch schöne Objekte nicht zu vermieten sind.<sup>339</sup>

---

<sup>338</sup> Vgl. Aronson, E. et al. (Methods of research, 1990), S. 82.

<sup>339</sup> Vgl. Voigt, A. (Gesplante Republik, 2012), S. IM 1ff.

Die andere Restriktion ergibt sich aus der Methodik: Die Untersuchung bezieht sich auf Einzelgebäude und Wohnquartiere als ein Bündel mannigfaltiger Einzelbestandteile, aus deren Zusammenspiel sich ein bestimmter Gesamteindruck ergibt. Insofern besteht - wie auch in Kapitel 4.1 deutlich wurde - eine naturgemäße Heterogenität von Einzelgebäuden und erst recht von Wohnquartieren. Jedwede Form der Visualisierung erfolgt damit vor dem Hintergrund einer begrenzten Validität: Egal, welche Form der Illustration (wie etwa Schwarz-Weiß-Darstellungen bzw. Farbabstraktionen wie bei Stamps, 3D-CAD-Entwurfsdarstellungen, Fotomontagen) gewählt wird; Die Empirie bezieht sich – analog der Produktforschung - stets ausschließlich auf das spezifisch betrachtete Gebäudeensemble. Die ermittelten Ergebnisse besitzen damit a priori keine allgemeingültige Aussagekraft.

Die Visualisierung im Rahmen einer - nicht lediglich produktbezogenen, sondern vielmehr auf die Gewinnung genereller Erkenntnisse abzielenden - empirischen Untersuchung ist stets mit dem Dilemma eines Trade-Offs zwischen Realitätsnähe (externe Validität) und Abstraktionsgrad (interne Validität) konfrontiert: Je abstrakter die Gebäudedarstellung (etwa durch Verzicht auf Farbgebung oder den Fokus auf bestimmte Details bei Ausblendung des Hintergrunds), um so stärker leidet die externe Validität der Untersuchung unter der Realitätsferne des Sets: Ein fokussierter Ansatz weist insofern gravierende Schwächen auf, als eine Annäherung an die Realität wie etwa durch Einfärbung des Samples oder aber die Kombination einzelner getesteter Gebäudemerkmale zwangsläufig abweichende Untersuchungsergebnisse zur Folge hat. Zudem widerspräche ein scharfer Fokus den Erkenntnissen der in Kapitel 2.1.1 dargestellten Gestalttheorie, wonach das Ganze mehr ist als die Summe seiner Teile. Umgekehrt ist ein auf der Abbildung der schieren Realität basierender Test mit dem Problem der Unmöglichkeit der Filterung einzelner Effekte konfrontiert.

Aus diesem Spannungsfeld ergibt sich für die vorliegende empirische Untersuchung die Herausforderung, einen sinnvollen Mittelweg zwischen Abstraktion und Realitätsnähe zu finden. Mit dem Ziel der Gewährleistung einer größtmöglichen Anwendbarkeit der erzielten Ergebnisse auf Wohnquartiere generell wurde folgende Strategie zur Elimination bzw. Kontrolle von Störfaktoren gewählt:

---

- Aufgrund der Wichtigkeit der Realitätsnähe werden möglichst wirklichkeitsgetreue Fotomontagen typischer wohnbaulicher Situationen in Deutschland verwendet. Diese bestehen vorwiegend aus Fotos von Gebäuden sowie bei Neubauten in der Projektierungsphase aus architektonischen Entwurfsdarstellungen. Die Einzelgebäude werden mittels Microsoft Photoshop zu Ensembles montiert, die den Probanden auf jeweils separaten DinA4-Karten gezeigt werden.
- Folgende Störeffekte werden ausgeblendet, indem folgende Typisierung vorgenommen wird:
  - Sämtliche Gebäude werden in frontaler Perspektive dargestellt,
  - Unterschiedliche Objektgrößen werden zur Herstellung einer gemeinsamen Maßstabsebene einander angeglichen und Gebäudeabstände eliminiert,
  - Die Filterung des zu messenden Effekts erfolgt durch die gezielte Variation einzelner Gebäude bei ansonsten gleich bleibender Umgebungsbebauung.
  - Die abzubildenden Gebäude werden so ausgewählt, dass sie eine bauzeittypische Gestaltung aufweisen und somit möglichst repräsentativ für die jeweils betrachtete Epoche stehen. Zur Feststellung des wahrgenommenen Maßes an Übereinstimmung kommen auch Varianten mit zwei verschiedenen typischen Gebäuden der gleichen Epoche zur Anwendung.

Die vorgenommenen Änderungen bewegen sich bewusst auf Ebene der Einzelgebäude als Bündel diverser bauzeittypischer Stilelemente. Ein „Zoom“ auf das einzelne Stilelement (z. B. Form von Fenstern) unterbleibt, da dieser lediglich Aussagen im Hinblick auf das gezeigte Produkt zulässt; Die Aussagekraft wäre zudem infolge des bestehenden Widerspruchs zu den Prämissen der Gestalttheorie limitiert. Insofern liegt der Fokus auf der Abdeckung einer größtmöglichen Bandbreite möglichst realer wohnbaulicher Situationen, wobei ein perfektes Herausfiltern der sich durch die Veränderung einzelner De-

tails ergebenden Effekte nicht möglich ist. Dieser Nachteil wird zugunsten einer ganzheitlichen Betrachtung jedoch bewusst in Kauf genommen.

### **6.5.2 Potenzial**

Ziel der empirischen Untersuchung ist es, den ästhetischen Effekt verschiedener baulicher Entwicklungen innerhalb von Wohnquartieren für selbiges, sowie auch pekuniäre Auswirkungen für den Anbieter als Entscheidungsträger wie für auch dessen Nachbarn zu bestimmen. Wie in den Kapiteln 6.1.1 und 6.1.2 dargestellt wurde, handelt es sich bei diesen strategischen Entscheidungen bspw. um die Verwahrlosung von Gebäuden, die Sanierung verwahrloster Gebäude bzw. umgekehrt der Verzicht auf Erhaltungsmaßnahmen, die nachträgliche Einfügung von Gebäuden späteren Baujahrs sowie die Skalierung einzelner Gebäude zur Wohnanlage etc.. Hierdurch lassen sich die Konsequenzen typischer strategischer Entscheidungen des Bauherrn für seine eigenen Erträge bestimmen. Darüber hinaus kann die Nutzstiftung für Dritte - mit denen der Bauherr Geschäftsbeziehungen unterhält oder auch nicht - bemessen werden.

Die Vorteile der vorliegenden empirischen Untersuchung liegen in ihrer hohen externen Validität – gewährleistet durch die Realitätsnähe der experimentellen Situation - sowie in der hohen Relevanz des Untersuchungsgegenstands: Die gewonnenen Informationen liefern Erkenntnisse zu gesellschaftlich hoch relevanten Themen, die in der Literatur zur Stadtentwicklung wie auch in der Tagespresse umfänglich diskutiert werden. Behandelt werden dort Frage- bzw. Problemstellungen, mit denen nicht nur viele Bürger in ihrem täglichen Leben konfrontiert werden, sondern die auch Ausdruck einer ethischen Grundfrage einer sozialen Marktwirtschaft sind: „Wie groß sollen der ästhetische Handlungsspielraum und damit das Gewinnpotenzial sein, der bzw. das Immobilienanbietern als Kapitaleignern zugestanden wird?“.

Zu diesen so wichtigen und dennoch empirisch kaum erforschten Fragestellungen (ins-besondere in Bezug auf monetäre Aspekte, aber auch die generelle Wirkung von Verwahrlosung oder Gebäudeskalierung) werden durch die empirische Untersuchung auf eine Bebilderung mit Bauzeit-typischen Sets gestützte erste Erkenntnisse geliefert. Diese können einen ersten Anstoß geben für projektbezogene Simulationen von

- Bauträgern im Sinne der Marktforschung bei Neubauprojekten (Veränderung der Absatzchancen durch architektonische Veränderungen),
- Stadtplanern bzw. Architektengremien, die im Zuge der Genehmigung von Bauanträgen einzubinden sind. Sie können die zu erwartenden ästhetischen und ökonomischen Effekte einer Baumaßnahme bestimmen, indem sie den beantragten Entwurf wie auch Alternativen in den bestehenden Gebäudekontext einfügen oder ein bestimmtes Projekt in unterschiedlichen Gebäudeformen oder Skalierungsausmaßen visualisieren. Bei grassierender Verwahrlosung könnten Stadtplaner zudem simulieren, welche Konsequenzen mit dem Abriss bestimmter und der Sanierung anderer Gebäudebestände verbunden wären.

Die vorliegende Arbeit gibt Anbietern wie auch Vertretern der Kommunen somit wichtige Impulse für eigene Simulationen, die sie in die Lage versetzen, ihre Entscheidungen auf ein verbessertes ästhetisches und ökonomisches Fundament abzustützen. Die Berechtigung der empirischen Untersuchung besteht somit insbesondere durch ihre hohe Nützlichkeit, bedingt durch die Existenz starker praktischer Bedürfnisse, die mit keinem anderen Untersuchungs-Design ebenso gut untersucht werden könnte.<sup>340</sup>

## **6.6 Illustration der zu untersuchenden Wohnquartiere**

Im Rahmen des vorliegenden Kapitels werden die zu untersuchenden Wohnquartiere, d. h. diverse in Deutschland typischerweise vorzufindende städtische und teilweise auch ländliche wohnbauliche Situationen bestehend aus Einzelgebäuden und Wohnquartieren dargestellt.

### **6.6.1 Geschlossene Reihenbebauung mit Störer**

Die in den Abbildungen 23 und 24 enthaltenen Häuserreihe in geschlossener Bauweise bestehen aus jeweils fünf drei- bzw. fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern:

---

<sup>340</sup> Vgl. Lienert, G. A. (Testaufbau, 1989), S. 19.

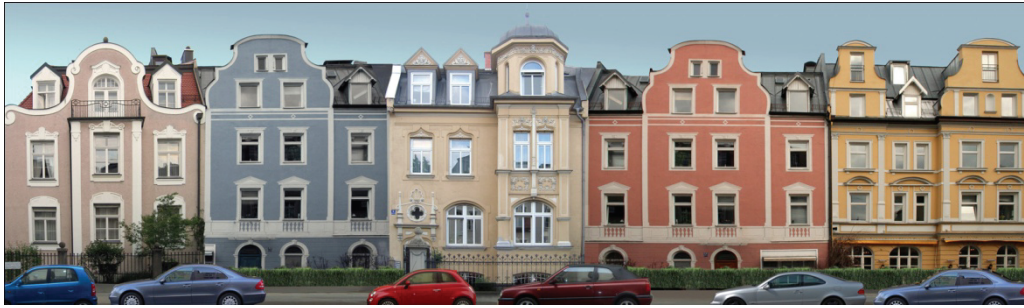


Abbildung 23: Dreigeschossige Häuserreihe im klassischen Stil<sup>341</sup>



Abbildung 24: Fünfgeschossige Häuserreihe im klassischen Stil<sup>342</sup>

Die in Abbildung 23 dargestellte dreistöckige Häuserreihe besteht aus jeweils ornamental gestalteten, sich in einem guten Zustand befindlichen Gründerzeitbauten, die einen gewöhnlichen im Sinne eines vertrauten Stils wie auch gewöhnliche Abmessungen aufweisen. In Abbildung 23 wird die bauliche Nutzung intensiviert, indem die dreistöckige Häuserreihe um zwei Stockwerke erhöht wird. Beide Gebäudeensembles dienen als Ursprung für die in den Kapiteln 6.6.1.1 bis 6.6.1.3 dargestellten baulichen Veränderungen.

#### **6.6.1.1 Gebäude aus der Nachkriegszeit**

Die in Abbildung 23 gezeigte Häuserreihe wird modifiziert, indem das mittlere Gebäude durch verschiedene während der Nachkriegszeit errichtete und damit hinsichtlich des Stils (Form des Dachs, Gestaltung der Fassade) bzw.

---

<sup>341</sup> Quelle: Eigene Darstellung

<sup>342</sup> Quelle: Eigene Darstellung



teilweise auch der Abmessungen des Baukörpers deutlich abweichende Wohngebäude ersetzt wird. Abbildungen 25 bis 27 enthalten die baulichen Ergebnisse:



Abbildung 25: Häuserreihe mit Gebäude aus den 60er Jahren mit Fliesenfassade<sup>343</sup>



Abbildung 26: Häuserreihe mit Gebäude aus den 70er Jahren in Betonoptik<sup>344</sup>



Abbildung 27: Häuserreihe mit farbig gestaltetem Gebäude aus den 70er Jahren<sup>345</sup>

---

<sup>343</sup> Quelle: Eigene Darstellung

<sup>344</sup> Quelle: Eigene Darstellung

<sup>345</sup> Quelle: Eigene Darstellung

Die baurechtlichen Möglichkeiten ausschöpfend, sind sämtliche der oben abgebildeten Nachkriegsbauten mindestens gleich hoch, die in den 70er Jahren errichteten Gebäude wie auch die Neubauten im avantgardistischen Stil sogar deutlich höher als die Umgebungsbebauung. Sie sind von unterschiedlicher Schönheit und bilden zudem einen unterschiedlich starken Kontrast mit den benachbarten Altbauten:

- Das in den 60er-Jahren erbaute Gebäude<sup>346</sup> besitzt mit Dachgauben, Balkonen und Glasbausteinen diverse ornamentale, allerdings nicht mehr zeitgemäße Details. Als zumindest eingeschränkt schöner Bau fügt es sich hinsichtlich der Abmessungen und des Stils recht harmonisch in den Gebäudekontext ein.
- Kennzeichen der beiden 70er-Jahre-Gebäude<sup>347</sup> sind eine Fassade in Betonoptik sowie ein Flachdach. Hierbei handelt es sich um sehr kostengünstige Elemente, die aufgrund ihrer Zweckmäßigkeit den Schönheitskriterien zuwiderlaufen. Beide Bauten sind signifikant höher als die Umgebungsbebauung, sodass sie nicht nur einen deutlichen stilistischen, sondern auch einen höhenmäßigen Kontrast zu selbiger bilden.

Das in Abbildung 26 enthaltene Gebäude weist mit den ausladenden Balkonen ein eine hohe Aufenthaltsqualität im Freien versprechendes kostspieliges Detail auf, das dem in Abbildung 27 gezeigten Gebäude fehlt. Mit orangefarbenen Akzenten besitzt dieses sehr auffällige ornamentale Details, die aufgrund ihrer Ungewöhnlichkeit die Schönheit des Gebäudes zusätzlich beeinträchtigen könnten.

Insgesamt dürften sämtliche Nachkriegsbauten – insbesondere jedoch die beiden 70er-Jahre-Gebäude - den Schönheitskriterien mehr oder weniger stark zuwiderlaufen.

---

<sup>346</sup> Siehe hierzu Abbildung 25, S. 131.

<sup>347</sup> Siehe hierzu Abbildung 26 und 27, S. 131f.

### 6.6.1.2 Neubauten

Ebenfalls in die in Abbildung 23 gezeigte Häuserreihe werden zur Schließung einer imaginären Baulücke überdies drei Neubauten eingefügt. Diese sind entweder in einem klassischen Stil gehalten (Abbildung 28) oder aber – einen bewussten Kontrast zur Umgebungsbebauung bildend – in einem avantgardistischen Stil (Abbildungen 29 und 30):



Abbildung 28: Häuserreihe mit Neubau im klassischen Stil<sup>348</sup>



Abbildung 29: Häuserreihe mit Neubau im avantgardistisch-organischen Stil<sup>349</sup>

---

<sup>348</sup> Quelle: Eigene Darstellung

<sup>349</sup> Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an  
<http://www.engelvoelkers.com/de/Deutschland/Berlin/Mitte/Architekturkultur-im-Scheunenviertel-430807.78359.de>



Abbildung 30: Häuserreihe mit Neubau im avantgardistisch-skulpturalen Stil<sup>350</sup>

Während der Neubau im klassischen Stil hinsichtlich Stil und Abmessungen mit der Umgebungsbebauung übereinstimmt, überragen die beiden Pendants im avantgardistischen Stil selbige deutlich.

Die Erstellung der drei Gebäude erfordert einen unterschiedlich hohen Mitteleinsatz:

- Der Neubau im klassischen Stil ist insgesamt zweckmäßig gestaltet, besitzt aber Dachgauben und bodentiefe Fenster, die kostspielige und damit schmückende Elemente darstellen.
- Die beiden Bauten im avantgardistisch-skulpturalen<sup>351</sup> bzw. im avantgardistisch-organischen Stil<sup>352</sup> sind durch silberfarbene Fassaden in Metall-, Glas- bzw. Lamellenoptik gekennzeichnet. Sie sind explizit auf ästhetische Kostspieligkeit ausgerichtet (siehe rote Umrandung). Während das Gebäude im organischen Stil über Rundungen verfügt, die der Fassade eine dreidimensionale Optik verleihen, stellt das skulpturale Gebäude mit seinen Ecken und Kanten das genaue Gegenteil dar. Die Schönheit beider Gebäude könnte durch das kostspielige Baumaterial gefördert, durch ihren sehr ungewöhnlichen Stil jedoch beeinträchtigt werden. Da sich die Formensprache beider Gebäude in der Nachbarbebauung so nicht wieder-

---

<sup>350</sup> Quelle: Eigene Darstellung

<sup>351</sup> Siehe hierzu Abbildung 29, S. 133.

<sup>352</sup> Siehe hierzu Abbildung 30, S. 134.



findet, ergibt sich ein starker Kontrast, der eine potenzielle ästhetische Entwertung des Ensembles bedeutet.

Die empirische Untersuchung wird anhand der jeweils ungewöhnlich gestalteten Gebäude aus den 70er Jahren wie auch der avantgardistischen Neubauten zeigen, wie stark das allgemeine Schönheitsempfinden dem Zeitgeist unterliegt.

#### 6.6.1.3 Verwahrloste Gebäude

Abbildungen 31 und 32 zeigen zwei augenscheinlich leer stehende Objekte inmitten der in Abbildung 24 dargestellten fünfstöckigen Häuserreihe im klassischen Stil. Das in Abbildung 31 gezeigte Gebäude ist zwar verwahrlost, scheint aber nichtsdestotrotz noch bewohnbar zu sein, wohingegen sich das in Abbildung 32 enthaltene Gebäude angesichts fehlender Fenster in einem ruinösen Zustand präsentiert:



Abbildung 31: Häuserreihe mit einem verwahrlosten Gebäude<sup>353</sup>



Abbildung 32: Häuserreihe mit Bauruine<sup>354</sup>

---

<sup>353</sup> Quelle: Eigene Darstellung

<sup>354</sup> Quelle: Eigene Darstellung

Das Erscheinungsbild des Gesamtensembles dürfte auch durch Brachflächen wie die in Abbildung 33 enthaltene deutlich negativ beeinflusst werden:



Abbildung 33: Häuserreihe mit Baulücke<sup>355</sup>

Eine Baulücke als Symbol unterbliebener Investitionen stellt das Gegenteil von Kostspieligkeit dar. Damit läuft sie dem Ideal der wohnbaulichen Nutzung zuwider; außerdem ist sie extrem ungewöhnlich im Hinblick auf die Abmessung. Baulücken dürften damit einen noch massiveren ästhetischen Makel für ein Gebäudeensemble bedeuten als verwahrloste Gebäude.

In den Abbildungen 34 bis 37 wird der Anteil verwahrloster Objekte bzw. Baulücken an der Häuserreihe im klassischen Stil stufenweise erhöht. Diese Maßnahme dient der Überprüfung, inwieweit ein steigender Anteil von Gebäuden mit äußerlich sichtbarem Instandhaltungsstau mit einer ästhetischen Entwertung der wesentlich gepflegteren Umgebungsbebauung einhergeht:



Abbildung 34: Häuserreihe mit zwei verwahrlosten Gebäuden<sup>356</sup>

---

<sup>355</sup> Quelle: Eigene Darstellung

<sup>356</sup> Quelle: Eigene Darstellung



Abbildung 35: Häuserreihe mit drei verwahrlosten Gebäuden<sup>357</sup>



Abbildung 36: Häuserreihe mit vier verwahrlosten Gebäuden<sup>358</sup>



Abbildung 37: Häuserreihe ausschließlich bestehend aus verwahrlosten Gebäuden<sup>359</sup>

Es ist zu vermuten, dass die in Abbildung 31 dargestellte Häuserreihe mit nur einem einzigen vernachlässigten Gebäude als noch schön empfunden wird, wohingegen die beiden Pendants mit Bauruine und Baulücke aufgrund der

---

<sup>357</sup> Quelle: Eigene Darstellung

<sup>358</sup> Quelle: Eigene Darstellung

<sup>359</sup> Quelle: Eigene Darstellung



drastischeren Störung im Ergebnis als nicht schön beurteilt werden. Das Gleiche gilt für das Vorhandensein von mehr als einem Gebäude in schlechtem Zustand.

#### 6.6.1.4 Gewerbegebäude

Wie in Kapitel 5.3.2 dargestellt wurde, dürfte Gewerbe, das in der vorindustriellen Stadt einen normalen Bestandteil innerstädtischer Bebauung dargestellt hatte, aus heutiger Sicht zumindest in ausgeprägter Form einen deutlichen Makel darstellen. Dies könnte in geringerem Maße bei dem in Abbildung 38 gezeigten Beispiel mit einem an Wohnbebauung angrenzenden Gewerbegebiet (Symbol hierfür ist das im Hintergrund abgebildete Schild der Baumarktkette OBI) der Fall sein sowie in stärkerem Maße bei den in wohnbauliche Nutzung implementierten Gewerbebauten (Abbildungen 39 bis 43):

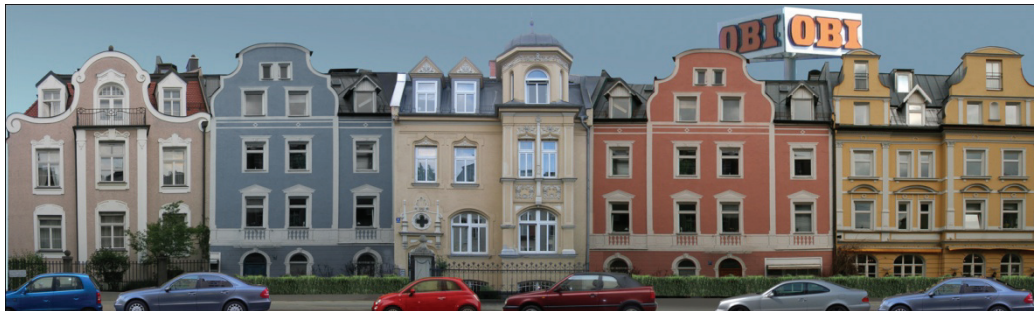


Abbildung 38: Häuserreihe mit benachbartem Gewerbegebiet<sup>360</sup>



Abbildung 39: Häuserreihe mit Einzelhandelsgebäude<sup>361</sup>

---

<sup>360</sup> Quelle: Eigene Darstellung

<sup>361</sup> Quelle: Eigene Darstellung





Abbildung 40: Häuserreihe mit Autowerkstatt<sup>362</sup>



Abbildung 41: Häuserreihe mit niedrigem Produktionsgebäude<sup>363</sup>



Abbildung 42: Häuserreihe mit Bürogebäude aus den 70er Jahren<sup>364</sup>

---

<sup>362</sup> Quelle: Eigene Darstellung

<sup>363</sup> Quelle: Eigene Darstellung

<sup>364</sup> Quelle: Eigene Darstellung



Abbildung 43: Häuserreihe mit Produktionsgebäude<sup>365</sup>

In Abbildung 39 ist ein Einzelhandelsgebäude dargestellt, bei den in den Abbildungen 40 und 41 enthaltenen mittleren Gebäuden handelt es sich um eine Autowerkstatt bzw. einen Produktionsbetrieb. In die Häuserreihen der Abbildungen 42 und 43 sind ein Büro- und ein Produktionsgebäude aus den 70er Jahren eingefügt worden. Sämtliche Gebäude sind per se als nicht schön zu beurteilen, da sie dem Diktat der Zweckmäßigkeit unterliegen und dementsprechend schmucklos gestaltet sind. Zudem weisen sie einen von wohnbaulicher Nutzung deutlich abweichenden und damit ungewöhnlichen Stil auf. Selbiges gilt für die Gebäudehöhen: Während die in den Abbildungen 39 bis 41 gezeigten Gebäude deutlich niedriger sind als die Umgebungsbebauung, sind die in den Abbildungen 42 und 43 dargestellten Bauten durch eine überproportionale Höhe und damit eine potenziell zusätzlich störende Massigkeit gekennzeichnet. Sämtliche der oben abgebildeten Gewerbebauten bilden insofern einen starken Kontrast mit der Wohnumgebung. Da die oben gezeigten wohnbaulichen Situationen durch das Gewerbe in funktionaler, aber auch in ästhetischer Hinsicht stark beeinträchtigt werden, sind die Wohnquartiere allesamt als nicht schön einzustufen.

Wesentlich schlechter noch könnte das in Abbildung 44 enthaltene Mischgebiet beurteilt werden, da sich ein problematischer Eindruck Architektonischen Wildwuchses einstellt:

---

<sup>365</sup> Quelle: Eigene Darstellung



Abbildung 44: Architektonischer Wildwuchs durch ausgeprägte gewerbliche Nutzung<sup>366</sup>

Die oben gezeigten Gewerbebauten entwerfen das Erscheinungsbild der per se wenig schönen Wohnbebauung zusätzlich, indem sie sowohl hinsichtlich des Stils als auch hinsichtlich der Abmessungen deutlich voneinander abweichen.

### 6.6.2 Offene Reihenbebauung mit Störer

In den Abbildungen 45 und 46 sind zwei Beispiele für am Stadtrand bzw. auch in ländlichen Lagen vorzufindende offene Bebauung bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern im klassischen Stil abgebildet, die sich jeweils in grüner Umgebung befinden:



Abbildung 45: Reihe bestehend aus Einfamilienhäusern im klassischen Stil<sup>367</sup>

---

<sup>366</sup> Quelle: Eigene Darstellung

<sup>367</sup> Quelle: Eigene Darstellung





Abbildung 46: Reihe bestehend aus Mehrfamilienhäusern im klassischen Stil<sup>368</sup>

Beide Reihen bestehen aus vor dem Zweiten Weltkrieg errichteten Altbauten im klassischen Stil. Während die Einfamilienhäuser eher schlicht gehalten sind, was ihre Schönheit mindern könnte, sind die Mehrfamilienhäuser mit umfänglicher Verzierung mittels Geländern, farbig abgesetzter Fensterlaibungen, einem Erker und einer aufwändig gestalteten Einfahrt ausgestattet. Insofern dürften insbesondere die Mehrfamilienhäuser dem Schönheitsideal entsprechen, wobei das Ensemble allerdings durch die Reihung nahezu identisch gestalteter Einzelgebäude beeinträchtigt werden könnte. Bei der Einfamilienhaus-Reihe kommen relativ geringe Gebäudeabstände hinzu.

In den folgenden Punkten werden diese beiden Reihen dergestalt variiert, dass verschiedene Mehrfamilienhäuser aus der Nachkriegszeit in die Reihe bestehend aus Mehrfamilienhäusern eingefügt werden, wohingegen es sich bei der Einfamilienhaus-Reihe vorwiegend um Einfamilienhaus-Neubauten handelt. Zusätzlich erfolgt auch eine nachträgliche Verdichtung mittels Mehrfamilienhäusern.

#### **6.6.2.1 Gebäude aus der Nachkriegszeit in Mehrfamilienhaus-Reihe**

Ein potenziell störender Einfluss auf das Gebäudeensemble bestehend aus frei stehenden Mehrfamilienhäusern im klassischen Stil könnte Mehrfamilienhäusern aus der Nachkriegszeit zukommen, die jeweils in die in Abbildung 46 dargestellte Siedlung bestehend aus Mehrfamilienhäusern im klassischen Stil eingefügt werden. Abbildungen 47 bis 49 enthalten die sich hieraus ergebenden wohnbaulichen Situationen:

---

<sup>368</sup> Quelle: Eigene Darstellung



Abbildung 47: Mehrfamilienhaus-Reihe mit Gebäude aus den 70er Jahren<sup>369</sup>

Das oben abgebildete Mehrfamilienhaus weist mit Flachdach, Waschbeton-Elementen und breit ausladenden Terrassen typische Elemente der Nachkriegsarchitektur auf, ist insgesamt jedoch im klassischen Stil gehalten. Hinsichtlich Stil und Abmessungen ist es als gewöhnlich zu beurteilen, der Zustand ist gut. Insgesamt könnte es als noch schön empfunden werden und sich homogen in den Gebäudekontext einfügen, sodass der negative Einfluss auf das vergleichsweise ornamentaler gestaltete Wohnquartier begrenzt sein dürfte.



Abbildung 48: Mehrfamilienhaus-Reihe mit Terrassenhaus aus den 70er Jahren in Betonoptik<sup>370</sup>

---

<sup>369</sup> Quelle: Eigene Darstellung

<sup>370</sup> Quelle: Eigene Darstellung



Abbildung 49: Mehrfamilienhaus-Reihe mit Gebäude aus den 70er Jahren in Betonoptik<sup>371</sup>

Von den beiden oben abgebildeten Mehrfamilienhäusern aus den 70er Jahren in Betonoptik könnte dagegen ein vergleichsweise negativer Einfluss auf das Gesamtensemble ausgehen; Dies aufgrund des funktional geprägten Fassadenmaterials, das als wenig schön empfunden werden dürfte. Dies gilt im besonderen Maße für das in Abbildung 49 gezeigte Betongebäude, dessen sehr schlichte Oberflächengestaltung Assoziationen mit einem Bunker erzeugt, was eine gewisse stilistische Ungewöhnlichkeit impliziert. Da die beiden mit-tigen Gebäude deutlich mit der Umgebungsbebauung kontrastieren, dürften beide Wohnquartiere im Ergebnis als wenig bzw. nicht schön empfunden werden.

#### **6.6.2.2 Gebäude aus der Nachkriegszeit und Neubauten in Einfamilienhaus-Reihe**

Die Abbildungen 50 bis 54 zeigen drei moderne Einfamilienhäuser sowie zwei Mehrfamilienhäuser, die jeweils nachträglich in die in Abbildung 45 dargestellte Einfamilienhaus-Reihe im klassischen Stil eingefügt worden sind:

---

<sup>371</sup> Quelle: Eigene Darstellung





Abbildung 50: Einfamilienhaus-Reihe mit Neubau im klassischen Stil<sup>372</sup>



Abbildung 51: Einfamilienhaus-Reihe mit Neubau im Bauhausstil<sup>373</sup>

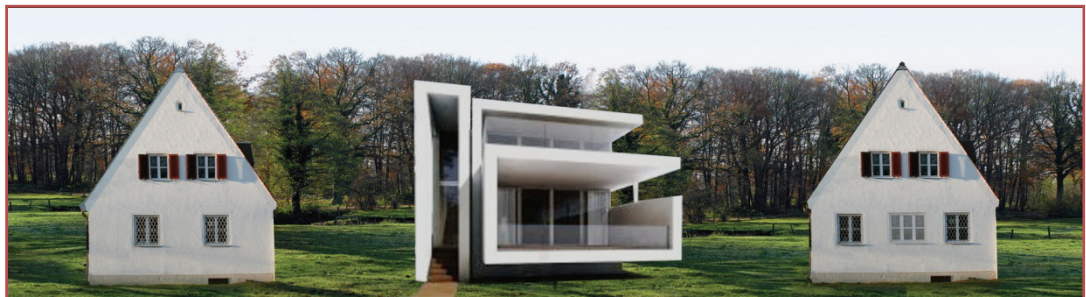


Abbildung 52: Einfamilienhaus-Reihe mit Neubau im avantgardistisch-skulpturalen Stil<sup>374</sup>

---

<sup>372</sup> Quelle: Eigene Darstellung

<sup>373</sup> Quelle: Eigene Darstellung

<sup>374</sup> Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an  
[http://www.engelvoelkers.com/de/ostsee/ruegen/ruegen/ostseebad-binz/stilvolle-bauhaus-villen-am-zinglingsberg-grundstueck-nr-24-575252.135593\\_exp/?startIndex=417&businessArea=&q=&facets=bsnssr%3Aresidential%3Bcntry%3AGermany%3Btyp%3Aby%3B&pageSize=50&language=de&elang=de](http://www.engelvoelkers.com/de/ostsee/ruegen/ruegen/ostseebad-binz/stilvolle-bauhaus-villen-am-zinglingsberg-grundstueck-nr-24-575252.135593_exp/?startIndex=417&businessArea=&q=&facets=bsnssr%3Aresidential%3Bcntry%3AGermany%3Btyp%3Aby%3B&pageSize=50&language=de&elang=de)

Die obigen Neubauten weisen jeweils nahezu die gleiche Höhe und Breite wie die Umgebungsbebauung auf und fügen sich auch in farblicher Hinsicht gut ein. Sie sind Ausdruck einer auf ästhetische Freigiebigkeit des Bauherrn ausgerichteten Strategie (siehe rote Umrandung). Im Hinblick auf die Form fügt sich insbesondere der in Abbildung 50 dargestellte Neubau im klassischen Stil gut ein: Dank des Schrägdachs spiegelt er die Formensprache der Umgebungsbebauung wider, wobei die modern gestaltete Fassade mit ihren Holzelementen ornamentale Details enthält. Im Ergebnis könnte die ursprünglich etwas monoton wirkende Häuserreihe sogar etwas belebt werden und dadurch an Schönheit gewinnen.

Die Formensprache der beiden Gebäude im (avantgardistischen) Bauhaus-Stil – erbaut nach dem Prinzip einer typisierten Gebrauchsgüterproduktion<sup>375</sup> - bildet hingegen einen starken Kontrast mit der Ursprungsbebauung, der sich nachteilig auf das Erscheinungsbild des Gesamtensembles auswirken könnte.

Eine deutliche Abweichung zum Gebäudekonext stellt das in Abbildung 53 enthaltene Mehrfamilienhaus im avantgardistisch-organischen Baustil dar:



Abbildung 53: Einfamilienhaus-Reihe mit Mehrfamilienhaus im avantgardistisch-organischen Stil<sup>376</sup>

---

<sup>375</sup> Vgl. Rummel, R. (Design-Avantgarde, 1995), S. 17.

<sup>376</sup> Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an <http://www.klaus-gruppe.de/immobilienwohnungen/muenchen-augsburg/menterschwaige-immobilien/default.aspx>



Bei diesem Gebäude handelt es sich um ein unter großzügiger Verwendung des Baustoffs Glas in gehobener Lage von München-Harlaching realisiertes Wohnprojekt, losgelöst vom System der Geometrie und Symmetrie. Aufgrund der maximalen Ausnutzung des Baugrundstücks handelt es sich trotz einer kostspieligen Bauweise um eine auf ästhetische Sparsamkeit ausgerichtete Strategie. Gegen das – in dieser Mikrolage erstmals vierstöckige und zudem bis dicht an die Grundstücksgrenzen ragende – Bauvorhaben hatte sich eine Bürgerinitiative formiert, die es als überdimensioniert und zudem als stilistisch unpassend kritisiert hatte.<sup>377</sup>

Die nachträgliche Verdichtung städtischer Quartiere erfolgt auch in Form der Implementierung einzelner groß dimensionierter Gebäude in eine niedrige Umgebungsbebauung. Aus Abbildung 54 geht die Unausgewogenheit hervor, die das Ergebnis eines starken Höhenunterschieds zwischen den Einzelgebäuden ist, gepaart mit deutlich divergenten Volumina der Gebäudekörper:



Abbildung 54: Einfamilienhäuser mit Hochhaus aus den 70er Jahren<sup>378</sup>

Bei dem in Abbildung 54 gezeigten Gebäude handelt es sich um einen skulpturalen Hochhausbau in ausladender Betonoptik, der in den 70er Jahren inmitten einer Einfamilienhaus-Siedlung in ländlicher Lage in Oberbayern platziert worden ist.

---

<sup>377</sup> Auch der Unterausschuss für Bau und Planung im Bezirksausschuss Untergiesing-Harlaching hatte sich - allerdings erfolglos - gegen das inzwischen realisierte Projekt ausgesprochen.

<sup>378</sup> Quelle: Eigene Darstellung

Es zeigt sich somit auch im Bereich der Einfamilienhaus-Reihe, dass die nachträglich eingefügten Gebäude den Schönheitskriterien in unterschiedlichem Maße entsprechen und zudem einen unterschiedlich starken Kontrast zur Wohnumgebung bestehend aus kleinen Einfamilienhäusern bilden.

#### 6.6.2.3 Verwahrloste Gebäude in Einfamilienhaus-Reihe

In Gebieten mit stark rückläufigen Bevölkerungszahlen gibt es auch innerhalb von Einfamilienhaus-Reihen einzelne oder auch mehrere Objekte mit äußerlich erkennbarem Instandhaltungsstau, die die architektonische Ausstrahlung des Ensembles deutlich beeinträchtigen könnten. Abbildungen 55 bis 58 zeigen Beispiele für Verwahrlosung unterschiedlichen Ausmaßes:



Abbildung 55: Einfamilienhäuser mit einem verwahrlosten Einfamilienhaus<sup>379</sup>



Abbildung 56: Einfamilienhäuser mit Einfamilienhaus-Ruine<sup>380</sup>

---

<sup>379</sup> Quelle: Eigene Darstellung

<sup>380</sup> Quelle: Eigene Darstellung

Zur Bestimmung der Stärke des beeinträchtigenden Effekts dieser mutmaßlichen Störer wird in Analogie zu den Mehrfamilienhäusern der Anteil verfallener Gebäude gesteigert (siehe Abbildungen 57 und 58):



Abbildung 57: Einfamilienhäuser mit zwei verwahrlosten Gebäuden<sup>381</sup>



Abbildung 58: Einfamilienhäuser ausschließlich bestehend aus verwahrlosten Gebäuden<sup>382</sup>

Handelt es sich um ein einziges verwahrlostes, aber dennoch bewohnbares Gebäude inmitten einer gepflegten Nachbarschaft, könnte das Gesamtensemble noch als schön empfunden werden; bei mehr als einem Störer oder einem ruinösen Zustand des Störers könnte die Beeinträchtigung hingegen so ausgeprägt sein, dass die Ausstrahlung der gesamten Siedlung nicht mehr als schön bezeichnet werden kann.

---

<sup>381</sup> Quelle: Eigene Darstellung

<sup>382</sup> Quelle: Eigene Darstellung



#### 6.6.2.4 Gewerbliche Nutzung in unmittelbarer Nähe zu Einfamilienhäusern

Abbildung 59 zeigt ein Einfamilienhaus in Alleinlage, wie es typischerweise in ländlichen Lagen bzw. am Stadtrand vorzufinden ist:



Abbildung 59: Einfamilienhaus umgeben von Natur<sup>383</sup>

Das Einfamilienhaus in grüner Umgebung dürfte von der Mehrheit der Betrachter als schön empfunden werden, da es mit der links verlängerten Dachseite, Blumenkästen vor den Fenstern sowie Fensterläden diverse ornamentale Details aufweist. Sowohl hinsichtlich des Stils als auch der Abmessungen entspricht es der Norm, der Zustand ist gepflegt. Durch eine Variation des Umfelds dürfte das Erscheinungsbild des per se unveränderten Gebäudes in erheblichem Maße beeinträchtigt werden (siehe Abbildung 60):



Abbildung 60: Einfamilienhaus mit angrenzendem Gewerbepark<sup>384</sup>

---

<sup>383</sup> Quelle: Eigene Darstellung

<sup>384</sup> Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 60 entspricht dem in Abbildung 59 präsentierten Einfamilienhaus, befindet sich jedoch anstatt inmitten einer grünen Umgebung unmittelbar angrenzend an einen Gewerbepark. Dieser dürfte eine deutlich negative Ausstrahlung auf die Schönheit der wohnbaulichen Situation haben.

### **6.6.3 Neubau-Guppenbebauung, Wohnanlagen und Zeilenbauten**

Wie in den Kapiteln 5.2.3.2 und 5.2.5 ausgeführt wurde, sind sowohl Wohnsiedlungen bestehend aus schlichten Zeilenbauten als auch Gruppenbebauung bestehend aus einheitlichen Schlichthäusern in städtebaulicher Hinsicht insofern problematisch, als sie sich von der umgebenden Stadtstruktur abkoppeln. In den folgenden Kapiteln werden diese Gebäude jeweils in Einzelausführung bzw. in extensiver Bauweise der Realität dichter Siedlungsbebauung gegenübergestellt.

#### **6.6.3.1 Gruppenbebauung**

Ein- und Doppelhaus-Siedlungen in Gruppenbauweise kennzeichnet vielerorts ein uniformes Erscheinungsbild. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn schlichte Einzelgebäude skaliert werden, wie etwa bei dem unten dargestellten Aussiedler-Wohnheim in Bayreuth:



Abbildung 61: Schlichtes Doppelhaus und Aussiedler-Wohnheim in Bayreuth<sup>385</sup>

Das in Abbildung 61 oben abgebildete Doppelhaus verfügt mit Solarkollektoren zwar über ein positiv belegtes Gestaltungsmerkmal; allerdings ist das Gebäude architektonisch extrem schmucklos bzw. karg gehalten. Der negative Eindruck könnte sich durch die Aneinanderreihung identischer Schlichtgebäude zusätzlich verstärken. Mit dieser Schlichtheit konfrontiert, könnte vielen Betrachtern erst auf den zweiten Blick bewusst werden, dass es sich bei dem in Abbildung 61 unten enthaltenen Aussiedler-Wohnheim tatsächlich um Wohnhäuser und nicht etwa um Wirtschaftsgebäude handelt.

#### 6.6.3.2 Wohnanlagen

Um den möglicherweise negativen Effekt der Gebäudeskalierung bei Wohnanlagen bestehend aus Mehrfamilienhäusern bestimmen zu können, werden im Rahmen des folgenden Kapitels Einzelgebäude zu projektierten bzw. bereits realisierten Neubau-Wohnanlagen<sup>386</sup> vervielfältigt. Das Ergebnis der Gebäudeskalierung ist in den Abbildungen 62 bis 65 dargestellt:

---

<sup>385</sup> Quelle: Eigene Darstellung

<sup>386</sup> Bei den sog. „Rüttenscheider Höfen“ in Essen handelt es sich um eine projektierte Anlage, bei der „Messestadt Riem“ in München-Riem sowie einem Aussiedler-Wohnheim in Bayreuth um zwei realisierte Neubau-Wohnanlagen.



Abbildung 62: Bauplan für zwei Neubau-Mehrfamilienhäuser sowie für eine Neubau-Wohnanlage<sup>387</sup>

Mit grünen Wand-Paneelen und einer zurückgesetzten umlaufenden Dachterrasse verfügen die beiden Mehrfamilienhäuser über ornamentale Details und sind vergleichsweise fein strukturiert, sodass sich in Einklang mit dem Schönheitsideal befinden. Durch die Vervielfältigung zur Wohnanlage erhöht sich das Maß baulicher Nutzung überproportional, was eine rückläufige Gefallensdimension des Betrachters impliziert.

---

<sup>387</sup> Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an <http://www.ruettenscheider-hoefe.de/Architektur/>





Abbildung 63: Wohnblock und Neubau-Wohnanlage in München-Riem<sup>388</sup>

Die Oberfläche des in Abbildung 63 gezeigten Zeilenbaus wird ausschließlich durch die Loggien an der Vorderseite belebt. Aufgrund der ausgeprägten Breite ergibt sich ein Eindruck relativ hoher Massigkeit. Da bei der architektonischen Gestaltung der Aspekt der Zweckmäßigkeit dominiert, könnte das Einzelgebäude als nur eingeschränkt schön, die Wohnanlage in ihrer Gesamtheit sogar als wenig schön empfunden werden.

Die Abbildungen 64 und 65 zeigen zwei neunstöckige Punkthochhäuser jeweils skaliert zu Wohnanlagen:

---

<sup>388</sup> Quelle: Eigene Darstellung





Abbildung 64: Neunstöckiges Punkthochhaus sowie Siedlung bestehend aus Punkthochhäusern<sup>389</sup>

---

<sup>389</sup> Quelle: Eigene Darstellung



Abbildung 65: Farbiger gestaltetes neunstöckiges Punkthochhaus sowie Siedlung bestehend aus Punkthochhäusern<sup>390</sup>

Die in den Abbildungen 64 und 65 enthaltenen Gebäude sind zwar ohne weiteres als Wohngebäude identifizierbar; außerdem befinden sie sich in einem guten Zustand. Doch weisen sie Höhen auf, die in Deutschland als wenig schön empfunden werden dürften; hier manifestiert sich eine rationale, auf die Maximierung der Wohnfläche bei begrenztem Budget ausgerichtete Bauweise. Ästhetische Freigiebigkeit beschränkt sich im Wesentlichen auf die farbige Gestaltung des in Abbildung 19 gezeigten Hochhauses.

Insgesamt dürften die oben gezeigten Gebäude als nicht schön empfunden werden, wo-bei sich das Erscheinungsbild durch die Aneinanderreihung identischer Einzelgebäude zur Siedlung zusätzlich verschlechtern dürfte.

---

<sup>390</sup> Quelle: Eigene Darstellung

### 6.6.3.3 Zeilenbauten

Die Verlängerung von Gebäuderiegeln könnte mit unterschiedlichen ästhetischen Effekten einhergehen: Entspricht bereits das kurze Gebäude den Schönheitskriterien, bedeutet eine Verlängerung keine Beeinträchtigung. Dagegen könnte die Verlängerung eines eingeschränkt schönen kürzeren Baus zu einer zusätzlichen Verschlechterung des Erscheinungsbilds führen.

Das folgende Beispiel zeigt ein Doppelhaus mit Flachdach (siehe Abbildung 66 oben), das zu einer Zeile (siehe Abbildung 66 unten) verlängert wird:



Abbildung 66: Doppelhaus mit Flachdach und Reihenhausszeile in München-Riem<sup>391</sup>

Insgesamt sieben Einzelgebäude formieren sich in der sog. „Messestadt Riem“ zu diesem recht ausgedehnten und gleichzeitig schmucklosen Gebäuderiegel. Mit dem Flachdach und einer schlichten Fassade ist der Baukörper sehr zweckmäßig gestaltet. Die Zweckmäßigkeit ist so stark ausgeprägt, dass die Gebäudeformation nicht sofort als Reihenhaussiedlung erkennbar und damit ungewöhnlich gestaltet ist. Insgesamt ergibt sich hieraus ein vermutlich wenig schöner Gesamteindruck.

---

<sup>391</sup> Quelle: Eigene Darstellung



In der folgenden Abbildung ist ein kurzes Gebäude älteren Baujahrs (siehe Abbildung 67 oben), verlängert zu einem Altbau-Gebäuderiegel (siehe Abbildung 67 unten) dargestellt:



Abbildung 67: Altbau-Gebäude und lang gestreckte Altbau-Zeile<sup>392</sup>

Bei der lang gestreckten Variante handelt es sich um einen von insgesamt sechs identischen zweigeschossigen Gebäudekörpern der sog. Maikäfer-Siedlung, die von 1936 bis 1939 entlang der Bad-Schachener-Straße in München-Berg am Laim erbaut wurden. Das Altbau-Gebäude im Gutshof-Stil ist zwar hinsichtlich der Fassadengestaltung und der Abmessungen gewöhnlich, allerdings macht es einen renovierungsbedürftigen Eindruck. Die anspruchslose Architektur ist durch kleine Fenster sowie fehlende Balkone bzw. Gartenzugänge gekennzeichnet. Mit Dachgauben und Fensterläden sind zwar einige ornamentale Elemente vorhanden; deren positive Wirkung könnte jedoch von der ästhetischen Beeinträchtigung durch die Satellitenschüsseln konterkariert werden.

In Anbetracht dessen dürften sowohl die kurze, insbesondere jedoch die lange Form der Zeile den in Kapitel 3 dargestellten Schönheitskriterien zuwiderlaufen. Wegen des beschränkten Wohnwerts und des abgewohnten Zustands

---

<sup>392</sup> Quelle: Eigene Darstellung

sind Zeilen dieser Art gemessen an heutigen Ansprüchen weder begehrenswert noch komfortabel.

Ein Beispiel für einen vermutlich mindestens neutralen, wenn nicht sogar positiven ästhetischen Effekt der Gebäudeskalierung durch Aneinanderreihung per se schöner Mehrfamilienhäuser zu einer Zeile stellen die beiden im Folgenden abgebildeten Gebäude der Wohnanlage „Rüttenscheider Höfe“ dar:



Abbildung 68: Bauplan für ein Mehrfamilienhaus mit divergierender Nachbarbebauung sowie lang gestreckte Häuserzeile der Wohnanlage „Rüttenscheider Höfe“<sup>393</sup>

Das in Abbildung 68 oben enthaltene mittige Einzelgebäude dürfte aufgrund seiner ornamentalen Gestaltung (zahlreiche bodentiefe Fenster als kosten-trächtige Elemente und ausgepögte Skulptur des Gebäudes durch die Glasbal-kone), dessen Gewöhnlichkeit hinsichtlich Stil und Abmessungen sowie des guten Zustands den Schönheitskriterien entsprechen. Dies könnte auch auf die längere Zeile zutreffen, sofern diese als Fortsetzung der als schön empfundenen Details empfunden wird.

---

<sup>393</sup> Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an <http://www.ruettenscheider-hoeft.de/Architektur/>

## 6.7 Methoden der Datenauswertung

Zur Auswertung des gewonnenen Datenmaterials werden folgende statistische Verfahren eingesetzt:

- Die Skala der ästhetischen Beurteilung reicht von 1 bis 5, diejenige der Zahlungsbereitschaften von -2 bis 2. Die Einzugsbereitschaft wird in eine 0 (kein Einzug) / 1 (Einzug)-Dummy-Codierung umgesetzt. Zur Beschreibung der einzelnen Items sowie für die Gesamtskalen werden deskriptive Statistiken mit arithmetischem Mittel, Standardabweichung, Median, Modus, Range, Schiefe und Kurtosis berechnet und für die Stichprobenbeschreibung sowie für die Beantwortung der Fragen verwendet.
- Die statistische Signifikanz der ermittelten Durchschnittsergebnisse zur Schönheit von Einzelgebäuden bzw. Wohnquartieren sowie den korrespondierenden Einzugs- sowie Zahlungsbereitschaften werden mittels des beidseitigen Einstichproben-T-Tests<sup>394</sup> von Fisher sowohl auf einem 5-Prozent- („Ergebnis ist signifikant“) als auch auf einem 0,01-Prozent- („Ergebnis ist hoch signifikant“)-Niveau überprüft. Die Teststatistik ist definiert als:

$$T = \sqrt{n} \frac{\bar{x} - x_0}{S}$$

mit:

$n$  = Anzahl der Beobachtungen

$$S = \frac{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x - \bar{x})^2}{n-1}$$

Bei der kleinen Teilstichprobe „Experten“ (fünf Personen) wird die Signifikanz der ermittelten Ergebnisse zusätzlich mittels des parameterfreien Willcoxon-Rangsummentests überprüft.

- Der Effekt von Baumaßnahmen wird anhand der Bildung von Differenzen jeweils zwischen zwei wohnbaulichen Situationen  $d_i = x_i - y_i$  ermittelt. Die Prüfung auf Signifikanz erfolgt mittels des beidseitigen Zwei-

---

<sup>394</sup> Der T-Test gilt als relativ robust gegenüber einer Abweichung von der Normalverteilungsprämisse.

stichproben-T-Tests für voneinander abhängige bzw. gepaarte Stichproben.

- Die Bestimmung des Einflusses von Persönlichkeitsmerkmalen auf das Schönheitsempfinden sowie die Einzugs- und Zahlungsbereitschaften der Nachfrager erfolgt ebenfalls mittels Bildung der Differenz  $d_i = x_i - y_i$ . Die Prüfung auf Signifikanz erfolgt mittels des beidseitigen Zweistichproben-T-Tests für voneinander unabhängige Teilstichproben. Der Vergleich der Schönheit verschiedener Wohnquartiere erfolgt analog.
- Desweiteren werden folgende Inter-Item-Korrelationen analysiert:
  - Einzugs- sowie Zahlungsbereitschaften der Probanden in Abhängigkeit von der Schönheit der Einzelgebäude bzw. Wohnquartiere,
  - Stärke des Zusammenhangs zwischen Einzugs- und Zahlungsbereitschaften der Probanden;

Die Analyse erfolgt mittels des Bravais-Pearson-Korrelationskoeffizienten ( $r$ )<sup>395</sup> sowie des Bestimmtheitsmaßes. Die statistische Signifikanz der Ergebnisse wird mittels des sog. Steiger's Z-Tests überprüft.

Die statistische Analyse der erhobenen Daten erfolgt auf Basis des Tabellenkalkulationsprogramms Excel 2007 für Windows XP.

## 6.8 Stichprobenbildung

Bei den Nutzern gebauter Umwelten handelt es sich um eine heterogene Gruppe mit individuell unterschiedlichen Wahrnehmungen, Einstellungen, Vorlieben, Lebensstilen, der Art der Ingebrauchnahme der gebauten Umwelt etc.. Ein Ansatz zur Lösung des Individualitätsproblems besteht in der Kategorisierung der Nutzer in homogene Gruppen. Aus Praktikabilitätsgründen wird die Kategorisierung im Rahmen der vorliegenden Arbeit auf verschiedene Quotenmerkmale der Probanden wie deren Geschlecht, die Alters-

---

<sup>395</sup>  $|r| < 0,5$  bedeutet das Vorhandensein einer schwachen,  $0,5 \leq |r| < 0,8$  einer mittleren sowie  $0,8 \leq r$  einer starken Korrelation.

Vgl. Fahrmeir, L. et al. (Statistik, 1997), S. 138.

range, ihr Bildungsgrad sowie die Einkommensrange beschränkt. Darüber hinaus erfolgt eine Kategorisierung nach dem beruflichen Status (Immobilienexperte oder Laie) sowie nach der Dauer der Präsenz am Wohnort München (langjähriger Münchner oder innerhalb der letzten zwei Jahre zugezogen).

Zur Gewährleistung der Repräsentativität erfolgt eine bewusste Auswahl auf Basis der Häufigkeitsmerkmale der o. g. Merkmale. Bei diesem sog. Quotenverfahren unterliegt die Auswahl der zu befragenden Personen zwar der Interviewerin; die Häufigkeits- und Quotenmerkmale der Probanden müssen dabei allerdings zumindest weitgehend denjenigen der Grundgesamtheit entsprechen. Da eine zufallsgesteuerte Auswahl der Stichprobenelemente unterbleibt, sind statistische Rückschlüsse auf die Grundgesamtheit nicht möglich. Aufgrund der näherungsweise Beschreibung der Grundgesamtheit geht man in der Praxis jedoch davon aus, dass die für die Stichprobe zutreffenden Aussagen zumindest mit hoher Wahrscheinlichkeit auch für die Grundgesamtheit gelten.

Der hohe Aufwand einer flächendeckenden Untersuchung macht die Auswahl eines Marktgebiets erforderlich. Im Rahmen einer sog. Klumpenauswahl wurde die Stadt München als urbaner Raum mit aktuell 1.402.452 Einwohnern gewählt.<sup>396</sup> Dass es sich bei München um einen Verkäufermarkt handelt, könnte einerseits implizieren, dass potenzielle Mieter jedwede Immobilie akzeptieren; Andererseits könnte dies aber auch bedeuten, dass die Nachfrager angesichts des hohen Preisniveaus in ästhetischer Hinsicht besonders qualitätsbewusst sind. Um die Probanden zu ermutigen, ihre ästhetischen Bedürfnisse tatsächlich zu artikulieren, wird ihnen mitgeteilt, dass sich die zu beziehenden Objekte nicht zwangsläufig in München befinden. Vielmehr handelt es sich annahmegemäß um einen fiktiven Immobilienmarkt, in dem Preisverhandlungen aussichtsreich sind. Zur Vermeidung eines etwaigen psychologischen Beharrungseffekts in der aktuell bewohnten Wohnung gilt ferner die Prämisse, dass ein Umzug in jedem Fall notwendig ist. Ein möglicher „München-Effekt“, d. h. ein vom bundesweiten Durchschnitt abweichendes Meinungsbild gebürtiger Münchner, wird durch den Vergleich der beiden Teilstichproben „Münchner“ sowie „Zuzügler“ identifiziert.

---

<sup>396</sup> Vgl. Desch, G. (Münchner Statistik, 2011), S. 20ff.



Die bewusste Auswahl der Probanden bzw. die Quotierung erfolgt auf Basis der Kategorien Geschlechtszugehörigkeit sowie Alter, wobei annahmegemäß eine Abweichung von bis zu zwei Prozent toleriert wird: Nach Angaben der Stadt München beträgt der Anteil der Männer bzw. der Frauen an der Gesamtbevölkerung 48,8 Prozent bzw. 52,2 Prozent.<sup>397</sup> Tabelle 9 zeigt die prozentuale Zugehörigkeit der Münchner zu folgenden Altersklassen inklusive des auf die Stichprobe bezogenen Anteils:

		Anteil	Anteil bezogen auf die Stichprobe
Altersklassen München	0 bis 25	24,2%	
	26 bis 40	26,2%	38,4%
	41 bis 74	42,0%	61,6%
	75 Jahre und älter	7,6%	
	Summe	100,0%	100,0%

Tabelle 9: Anteile an den Altersklassen in München bezogen auf die Stichprobe<sup>398</sup>

Wie aus Tabelle 9 (siehe Zellen mit grau hinterlegter Schrift) hervorgeht, bleiben die Altersklassen der 0 bis 25-jährigen sowie der mindestens 75-jährigen Personen bei der Stichprobenbildung unberücksichtigt. Bei der Gruppe der Jugendlichen handelt es sich um einen Personenkreis, für den der Einzug in eine aus eigener Kraft finanzierte Wohnung überwiegend noch nicht in Betracht kommt. Sollte dies dennoch der Fall sein, dürfte der finanzielle Spielraum für Schönheit begrenzt sein. Sollte ein Umzug für Senioren in der Altersklasse 75 plus anstehen, dürften Aspekte wie Versorgung bzw. Barrierefreiheit im Vordergrund stehen.

Angesichts des hohen Zeitaufwands für die Beantwortung der insgesamt 103 Fragen gestaltet sich die Gewinnung teilnahmebereiter Personen nicht einfach; nichtsdestotrotz wurde Wert auf einen nicht zu geringen Untersuchungsumfang gelegt, der insgesamt 150 Personen entspricht. Es wurde auch

<sup>397</sup> Vgl. Desch, G. (Münchner Statistik, 2011), S. 20ff.

<sup>398</sup> Quelle: Desch, G. (Münchner Statistik, 2011), S. 22.

versucht, einige Experten aus der Immobilienbranche als Probanden zu gewinnen.

## **7 Ergebnisse der empirischen Untersuchung**

In dem folgenden Kapitel werden die Ergebnisse der empirischen Untersuchung im Hinblick auf die Schönheit von Wohnquartieren sowie den sich daraus ergebenden Konsequenzen für die Einzugs- und Zahlungsbereitschaften für die jeweils mittleren Einzelgebäude präsentiert und interpretiert. Im Hinblick auf die Auswirkung verschiedener Baumaßnahmen auf die Zahlungsbereitschaften der Probanden werden die ermittelten Ergebnisse den analogen Erkenntnissen von Mader gegenübergestellt.<sup>399</sup>

### **7.1 Struktur der Stichprobe**

Die insgesamt 150 befragten Probanden weisen die in der folgenden Tabelle genannten Persönlichkeitsmerkmale auf:

---

<sup>399</sup> Mader ermittelte Zahlungsbereitschaften in Form der durchschnittlichen Mietpreisaufschläge pro Quadratmeter, die ein Interessent für den von ihm favorisierte Stil des Quartiers vor dem Hintergrund zweier Alternativen bereit ist zu bezahlen. Als Grundlage diente eine normierte Drei-Zimmer-Wohnung. Vgl. Mader, N. (Wert von Stil, 2009), S. 72ff

Merkmale	Ausprägungen	N	Stichprobe	Stadt München
Geschlecht	M	77	51,3 %	48,8%
	W	73	48,7 %	52,2%
Alter	26 bis 40 Jahre	57	38,0 %	38,4%
	41 bis 74 Jahre	93	62,0 %	61,6%
Ausbildung	Hauptschulabschluss	5	3,3 %	54,4%
	Realschulabschluss	54	36,0 %	
	Abitur	21	14,0 %	
	FH-Abschluss	15	10,0 %	47,6%
	Uni-Abschluss	55	36,7 %	
Verfügbares Haushalts-nettoeinkommen pro Person	unter 1.280 Euro	43	28,7 %	75,7%
	unter 1.880 Euro	70	46,7 %	
	mehr als 1.880 Euro	37	24,7 %	24,3%
Beruf	Immobilienexperte	6	4,0 %	
	Laie	144	96,0 %	
Münchner		120	80,0 %	
Zugezogene		30	20,0 %	
↻ Größe der Wohnung		113,9 qm		
↻ Haushaltsgröße		2,2 Personen		
↻ Fläche pro Person		51,9 qm		

Tabelle 10: Charakterisierung der Stichprobe<sup>400</sup>

Wie aus Tabelle 10 hervorgeht, wurden 77 männliche und 73 weibliche Probanden befragt, was Anteilen von 51,3 sowie 48,7 Prozent entspricht. Der Anteil der 26 bis 40 jährigen Probanden beträgt 38,0 Prozent, derjenige der 41 bis 74 jährigen Befragten 62,0 Prozent.<sup>401</sup> Die Abweichung der Stichprobe zu den korrespondierenden statistischen Daten der Stadt München bewegt sich innerhalb des Toleranzbereichs von drei Prozent.

<sup>400</sup> Quellen: Angaben Stadt München siehe Desch, G. (Münchner Statistik, 2011), S. 22.

<sup>401</sup> In Bezug auf die Geschlechtszugehörigkeit beträgt die Abweichung 0,3 Prozent, in Bezug auf das Alter 1,4 Prozent von der tatsächlich vorhandenen Verteilung.

Unterschieden wurde zusätzlich nach dem Bildungsgrad: Tabelle 10 zeigt die Anzahl der Probanden mit Haupt- und Realschulabschluss, Abitur, Fachhochschul- sowie mit Universitätsabschluss. Bei der Analyse des Schönheitsempfindens sowie der Einzugs- und der Zahlungsbereitschaften in Abhängigkeit von bestimmten Persönlichkeitsmerkmalen werden die vorgenannten Ausprägungen aus Praktikabilitätsgründen zu den folgenden beiden Kategorien zusammengefasst: Einerseits Personen mit Haupt- bzw. Realschulabschluss und Abitur sowie andererseits Personen mit Fachhochschul- sowie Universitätsabschluss.

Ferner wurden Informationen zu drei Kategorien des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens pro Person erhoben: Diese grenzen Probanden mit einem Einkommen von weniger als 1.280 Euro pro Person, mit einem Verdienst von 1.280 Euro bis weniger als 1.880 Euro pro Person sowie mit Einkünften von mindestens 1.880 Euro pro Person voneinander ab. Aus Praktikabilitätsgründen erfolgt ein Zusammenschluss zu zwei Gruppen, nämlich mit einem Verdienst von weniger als bzw. mindestens 1.880 Euro. Beruflich tätig in der Immobilienbranche sind eine Architektin, eine Fachjournalistin, ein Hausverwalter und drei Immobilienmakler, also insgesamt sechs Personen. Bei den restlichen 144 Probanden handelt es sich um Laien. Darüber hinaus wird die Stichprobe in 120 langjährige Münchner sowie 30 innerhalb der letzten zwei Jahre nach München zugezogene Personen unterteilt.

Zusätzlich zu den o. g. Persönlichkeitsmerkmalen wurden zudem Angaben zu den bewohnten Wohnungen erhoben: Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 113,9 Quadratmeter, wobei eine Wohnung im Durchschnitt von 2,2 Personen bewohnt wird. Die einem Bewohner durchschnittlich zur Verfügung stehende Fläche beträgt damit 51,9 Quadratmeter.

## **7.2 Schönheit und Wert der Wohnquartiere**

Im Rahmen des folgenden Kapitels erfolgt eine Darstellung der wahrgenommenen Schönheit der Ensembles sowie der Bereitschaft der Probanden zur finanziellen Kompensation. Die Ergebnisse werden für die Stichprobe insgesamt sowie in Abhängigkeit von den in Kapitel 7.1 dargestellten Persönlichkeitsmerkmalen präsentiert.

## **7.2.1 Gesamtes Set**

### **7.2.1.1 Ästhetische Extremwerte**

Mit einem durchschnittlichen Wert von 3,78 auf einer von eins bis fünf reichenden Skala werden die präsentierten Wohnquartiere insgesamt als eher weniger schön beurteilt. Am besten schneidet mit der Bewertung 2,14 erwartungsgemäß die dreistöckige Häuserreihe in geschlossener Bauweise ausschließlich bestehend aus Altbauten im klassischen Stil ab (Abbildung 23). Besser als die Note drei werden lediglich vier weitere Ensembles beurteilt: das frei stehende Einfamilienhaus (2,23) und die beiden Neubau-Mehrfamilienhäuser (2,65) jeweils im Grünen, die später zur Wohnanlage skaliert werden (Abbildungen 59 und 62), die Neubau-Häuserzeile (2,73, Abbildung 68) sowie das Ensemble bestehend aus drei frei stehenden Mehrfamilienhäusern im klassischen Stil (2,82, Abbildung 46). Diese Ergebnisse deuten darauf hin, dass Gebäude im klassischen Stil, daneben aber auch Neubauten insbesondere in grüner Umgebung als besonders schön empfunden werden.

Den schlechtesten Wert erhalten – ebenfalls wenig überraschend – das Ensemble mit dem gewerblich geprägten Architektonischen Wildwuchs (4,67, Abbildung 44) sowie Wohnquartiere in geschlossener Bauweise mit einem hohen Anteil an Verwahrlosung, d. h. von vier bzw. sämtlichen fünf Gebäuden (Werte von 4,72 und 4,82, Abbildungen 36 und 37).<sup>402</sup>

### **7.2.1.2 Monetäre Extremwerte**

Im Hinblick auf die Einzugs- und Zahlungsbereitschaften jeweils in bzw. für die mittleren Gebäude, die wesentliche Wertfaktoren im Sinne dieser Arbeit darstellen, ergibt sich ein ähnliches Bild: Angesichts einer durchschnittlichen Einzugsbereitschaft von 49,6 Prozent werden weniger als die Hälfte der präsentierten Gebäude innerhalb ihres Kontexts als so begehrenswert empfunden, als dass sie für den persönlichen Einzug in Frage kommen. Und falls doch, so ist ein Zugeständnis in Höhe von durchschnittlich 0,46 Mieten, d. h. knapp einer halben Monatsmiete erforderlich. Auch dieses Ergebnis überrascht nicht angesichts zahlreicher gemäß des Prinzips der Renditeoptimierung gestalteter Gebäude.

Wie erwartet sind die in schönen Wohnquartieren gelegenen Gebäude besonders marktgängig (und umgekehrt):

---

<sup>402</sup> Schönheit - Urdaten und Datenauswertung siehe Tabelle 1, S. 235ff. im Anhang.

- So sind mit einem Anteil von 95,3 Prozent fast alle Probanden bereit, den Altbau als Teil des – auch am schönsten empfundenen – dreistöckigen Ensembles im klassischen Stil zu beziehen. Hierbei handelt es sich um den Maximalwert. Die geringste Marktgängigkeit weist demgegenüber das in Abbildung 36 enthaltene verwahrloste Gebäude in ebensolcher Umgebung (vier von fünf Gebäuden) auf: Lediglich zehn Prozent der Befragten sind bereit, dort ihren Wohnsitz zu nehmen.
- Verwahrlosung macht auch das höchste Mietpreiszugeständnis überhaupt in Höhe von 1,24 Monatsmieten erforderlich: Es handelt sich um den Einzug in das verwahrloste Gebäude innerhalb der Häuserreihen mit insgesamt zwei verwahrlosten Gebäuden (Abbildung 35). Als besonders attraktiv wird demgegenüber die offene Bebauung mit gepflegten Mehrfamilienhäusern im klassischen Stil (siehe Abbildung 46) empfunden: Nicht nur die Marktgängigkeit ist angesichts einer Einzugsbereitschaft von 90,7 Prozent gut; die potenziellen Mieter wären sogar bereit, den Maximalwert von 0,7 Monatsmieten für ihren Einzug in das Gebäude zu bezahlen. Interessanterweise sind es insgesamt gesehen nicht die besonders avantgardistisch gestalteten Gebäude im Premium-Segment, die die höchsten Mehrerlöse zu generieren vermögen, sondern vielmehr ein klassisch gestalteter Altbau.<sup>403</sup>

### 7.2.1.3 Korrelation zwischen Schönheit und Wertfaktoren

Zwischen der wahrgenommenen Schönheit des Wohnquartiers und der Bereitschaft der Nachfrager, den persönlichen Wohnsitz in einem darin gelegenen Gebäude zu nehmen, besteht ein statistisch signifikanter Zusammenhang (T-Wert von 2,75) in mittlerer Höhe: Der Bravais-Person-Korrelationskoeffizient zwischen Schönheit und Einzugsbereitschaft beträgt  $-0,5157^{404}$ , sodass sich 26,6 Prozent der festgestellten Varianzen bei den Einzugsbereitschaften durch die empfundene Schönheit erklären lassen. Dieses Ergebnis bedeutet, dass die Schönheit der Wohnumgebung die Entscheidung im Hinblick auf die Wohnsitznahme durchaus beeinflusst, es daneben aber weitere entschei-

---

<sup>403</sup> Einzugs- und Zahlungsbereitschaft - Urdaten und Datenauswertung siehe Tabelle 2, S. 244ff. im Anhang.

<sup>404</sup> Das negative Vorzeichen erklärt sich über die Gegenläufigkeit der Skalen Schönheit (je höher, desto schlechter die ästhetische Bewertung) sowie Einzugsbereitschaft (je höher, desto begehrenswerter das Objekt).

dungsrelevante Einflussfaktoren gibt (etwa die Befürchtung, ein sehr schönes Umfeld könnte teuer sein).

Mittelmäßig ausgeprägt und statistisch signifikant (T-Wert von 2,21) ist auch die Korrelation zwischen der wahrgenommenen Schönheit des Wohnquartiers und der Bereitschaft der Nachfrager, eine Prämie für den Zuschlag zu entrichten: Der diesbezügliche Bravais-Pearson-Koeffizient beträgt - 0,3996<sup>405</sup>. Erklären lässt sie sich durch die Reaktion der Probanden etwa auf architektonisch besonders ausgefallene oder aber auch verwahrloste Wohnquartiere. Diese gefallen zwar mehrheitlich nicht – was sich auch regelmäßig in reduzierten Einzugsbereitschaften niederschlägt – jedoch sind die (wenigen) Einzugsbereiten durchaus bereit, zum geforderten Marktpreis einzuziehen. Umgekehrt werden Wohnquartiere mit avantgardistischen Gebäuden zwar nicht als besonders schön empfunden; nichtsdestotrotz weist eine eher kleine Zielgruppe jedoch überdurchschnittliche Zahlungsbereitschaften auf.<sup>406</sup>

Ein statistisch hoch signifikanter Zusammenhang deutlicher Ausprägung besteht hingegen zwischen der Breitenkompatibilität eines Gebäudes und der Bereitschaft der Probanden zur finanziellen Kompensation: Wie der Korrelationskoeffizient von 0,8572 verdeutlicht, sind es diejenigen Gebäude, die gemeinhin für einzugswürdig befunden werden, für die auch höhere Mietzahlungen akzeptiert werden. Offenbar besteht also ein einheitlicher Geschmack, der auf ein starkes Bedürfnis der Nachfrager nach Gruppenzugehörigkeit zurückzuführen ist. Breitenkompatibilität wird also auch finanziell honoriert.<sup>407</sup>

---

<sup>405</sup> Das negative Vorzeichen erklärt sich über die Gegenläufigkeit der Skalen Schönheit (je höher, desto schlechter die ästhetische Bewertung) sowie Zahlungsbereitschaft (je höher, desto begehrenswerter das Objekt).

<sup>406</sup> Einzugs- und Zahlungsbereitschaft - Urdaten und Datenauswertung siehe Tabelle 2, S. 244ff. im Anhang.

<sup>407</sup> Bravais-Pearson-Korrelationskoeffizient bezogen auf Schönheit, Einzugs- und Zahlungsbereitschaft siehe Tabelle 3, S. 253ff. im Anhang.



## 7.2.2 Segmentierung des Sets nach Persönlichkeitsmerkmalen

### 7.2.2.1 Schönheit

Tabelle 11 enthält die Beurteilungen der Schönheit sämtlicher wohnbaulicher Situationen der Probanden aufgeschlüsselt nach Persönlichkeitsmerkmalen:

Alle Wohnquartiere	N	Mittelwert	$\Delta$ Mittelwert	Standard-abw.	gewichtete Varianz	T-Wert $t(0,975; 101) = 1,96$ $t(0,9995; 101) = 3,29$
M	77	3,83	0,10	1,01	1,1051	0,5988
W	73	3,73		1,09		
26 bis 40 Jahre	57	3,77	-0,01	1,08	1,1075	0,0299
41 bis 74 Jahre	93	3,77		1,03		
H/R/A-Bildung	80	3,73	-0,12	1,06	1,1043	0,6851
FH/U-Bildung	70	3,84		1,04		
1/2-Einkommen	113	3,78	-0,01	1,07	1,1083	-0,0578
3-Einkommen	37	3,79		0,99		
Münchner	120	3,79	0,04	1,04	1,1070	0,2055
Zuzügler	30	3,75		1,09		
Laien	6	3,79	0,10	1,05	1,0471	-0,2280
Experten	144	3,69		1,02		

Tabelle 11: Ästhetisches Urteil in Abhängigkeit von Persönlichkeitsmerkmalen<sup>408</sup>

Es zeigen sich folgende Unterschiede im Hinblick auf das Schönheitsempfinden:

- Mit einem Durchschnittswert von 3,73 beurteilen Frauen die präsentierten wohnbaulichen Situationen etwas besser als Männer (Wert von 3,83).
- Jüngere Personen empfinden die Wohnsituationen genauso schön wie ältere Personen (Werte von 3,77).

<sup>408</sup> Quelle: Eigene Darstellung  
Schönheit - Urdaten und Datenauswertung siehe Tabelle 1, S. 235ff. im Anhang.

- Personen mit einem niedrigeren Bildungsgrad fällen ein leicht positiveres Ästhetikurteil als die Vergleichsgruppe mit höherem Bildungsgrad (Werte von 3,73 versus 3,84).
- Bezieher niedrigerer Einkommen geben mit einem Durchschnittswert von 3,78 ein etwas skeptischeres Urteil über die wohnbaulichen Situationen ab als die Bezieher höherer Einkommen (Wert von 3,79).
- Langjährige Münchner beurteilen die Schönheit leicht kritischer als kürzlich hinzugezogene Personen (Werte von 3,79 versus 3,75).
- Experten haben mit einem Wert von 3,69 ein etwas positiveres Bild als Laien (Wert von 3,79).

Insgesamt sind die Unterschiede zwischen den Angehörigen der oben gezeigten Kategorien hinsichtlich ihres Schönheitsempfindens sehr gering: Die Maximalabweichung bestehend zwischen den Inhabern unterschiedlicher Bildungsgrade beträgt lediglich 0,12 Punkte oder 2,4 Prozent.<sup>409</sup> Dass die in Tabelle 11 gezeigten Unterschiede sämtlich statistischer Signifikanz entbehren, geht mit der Feststellung von Stamps konform, wonach zwischen den Angehörigen verschiedener Bevölkerungsgruppen im Hinblick auf das Schönheitsempfinden ein hohes Maß an Übereinstimmung besteht. Die Ergebnisse der vorliegenden Arbeit können ebenfalls die These bestätigen, dass Schönheit im Objekt begründet ist und nicht im Auge des Betrachters.

#### **7.2.2.2 Einzugsbereitschaft**

Tabelle 12 enthält die Einzugsbereitschaft der Probanden bezogen auf die Gesamtheit der wohnbaulichen Situationen kategorisiert nach Persönlichkeitsmerkmalen:

---

<sup>409</sup> Schönheit - Urdaten und Datenauswertung siehe Tabelle 1, S. 235ff. im Anhang.

Alle Wohnquartiere	N	Mittelwert	$\Delta$ Mittelwert	Standardabw.	gewichtete Varianz	T-Wert $t(0,975; 101) = 1,96$ $t(0,9995; 101) = 3,29$
M	77	0,47	-0,05	0,5	0,25	0,55
W	73	0,52		0,5		
26 bis 40 Jahre	57	0,59	0,16	0,5	0,25	1,89
41 bis 74 Jahre	93	0,44		0,5		
H/R/A-Bildung	80	0,53	0,08	0,5	0,24	1,01
FH/U-Bildung	70	0,45		0,47		
1/2-Einkommen	11	0,51	0,07	0,5	0,25	0,74
3-Einkommen	3					
Münchner	12	0,48	-0,23	0,5	0,25	2,28
Zuzügler	0					
Experten	30	0,71	0,02	0,5	0,25	0,07
Laien	6	0,51		0,5		
	14	0,50	0,02	0,5	0,25	0,07
	4					

Tabelle 12: Einzugsbereitschaft in Abhängigkeit von Persönlichkeitsmerkmalen<sup>410</sup>

Wie aus Tabelle 12 hervorgeht, bestehen auch im Hinblick auf die Größe der Zielgruppe nur geringe Unterschiede:

- Mit einem Durchschnittswert von 0,52 weisen Frauen eine etwas höhere Einzugsbereitschaft auf als Männer (Wert von 0,47).
- Jüngere Personen sind deutlich flexibler, was ihren persönlichen Einzug in die zur Auswahl stehenden Gebäude angeht, als ältere Personen (Werte von 0,59 versus 0,44). Die Schwelle statistischer Signifikanz (1,96) wird angesichts eines T-Werts von 1,89 nur knapp verfehlt.

<sup>410</sup> Quelle: Eigene Darstellung  
Einzugs- und Zahlungsbereitschaft - Urdaten und Datenauswertung siehe Tabelle 2, S. 243ff. im Anhang.

- Personen mit einem niedrigeren Bildungsgrad zeigen sich aufgeschlossener für eine Wohnsitznahme in den präsentierten Gebäuden als Inhaber eines höheren Bildungsgrads (Werte von 0,53 versus 0,45).
- Die Einzugsbereitschaft von Beziehern niedrigerer Einkommen ist mit einem Durchschnittswert von 0,51 oberhalb derjenigen von Beziehern höherer Einkommen (Wert von 0,44) angesiedelt. Auch hier scheint demnach eine vergleichsweise höhere Kompromissbereitschaft vorhanden zu sein.
- Langjährige Münchner sind deutlich wählerischer als kürzlich nach München hinzugezogene Personen (Werte von 0,48 versus 0,71). Der Unterschied ist statistisch signifikant.
- Experten sind mit einem Wert von 0,51 nur minimal anspruchsvoller als Laien (Wert von 0,50).

Genau wie in Bezug auf das Schönheitsempfinden, so sind auch die Differenzen zwischen den Einzugsbereitschaften der Probanden in ihrer Zugehörigkeit zu den verschiedenen Teilstichproben bei überwiegend fehlender statistischer Signifikanz eher gering; hohe Abweichungen von 23 bzw. 16 Prozent bestehen lediglich zwischen Münchnern und Zuzüglern bzw. den Angehörigen der unterschiedlichen Altersklassen. Die insgesamt geringen Unterschiede bedeuten ein hohes Maß an Übereinstimmung zwischen den Angehörigen verschiedener Bevölkerungsgruppen in Bezug auf ihre Bereitschaft, Schönheit durch ihren persönlichen Einzug zu honorieren.<sup>411</sup>

### **7.2.2.3 Zahlungsbereitschaft**

Im folgenden Kapitel wird die Bereitschaft der Nachfrager eruiert, die jeweils präsentierte Wohnung gegen Gewährung eines Nachlasses, zu neutralen Konditionen oder aber gegen Zahlung einer zusätzlichen Prämie jeweils in Höhe von maximal zwei Monatsmieten anzumieten. Tabelle 13 enthält die durchschnittlichen Zahlungsbereitschaften der Probanden in Abhängigkeit von den jeweiligen Persönlichkeitsmerkmalen der Probanden:

---

<sup>411</sup> Einzugs- und Zahlungsbereitschaft- Urdaten und Datenauswertung siehe Tabelle 2, S. 243ff. im Anhang.

Alle Wohnquartiere	N	Mittelwert	$\Delta$ Mittelwert	Standard-abw.	gewichtete Varianz	T-Wert $t(0,975; 101) = 1,96$ $t(0,9995; 101) = 3,29$
M	77	-0,31	0,02	1,03	1,1442	0,0962
W	73	-0,33		1,11		
26 bis 40 Jahre	57	-0,24	0,28	1,11	1,2020	1,5564
41 bis 74 Jahre	93	-0,52		1,03		
H/R/A-Bildung	80	-0,45	-0,14	1,07	1,1449	0,8035
FH/U-Bildung	70	-0,30		1,07		
1/2-Einkommen	113	-0,41	-0,12	1,09	1,1423	0,5850
3-Einkommen	37	-0,29		1		
Münchener	120	-0,14	0,75	1,06	1,1405	3,4385
Zuzügler	30	-0,89		1,1		
Experten	6	-0,70	-0,32	0,99	1,1601	0,7182
Laien	144	-0,38		1,08		

Tabelle 13: Zahlungsbereitschaft in Abhängigkeit von Persönlichkeitsmerkmalen<sup>412</sup>

Tabelle 13 zeigt folgende Variationen der Zahlungsbereitschaften in Abhängigkeit von Persönlichkeitsmerkmalen:

- Mit einem Durchschnittswert von -0,33 erwarten weibliche Interessenten ein etwas höheres Mietpreiszugeständnis des Vermieters als die männliche Vergleichsgruppe (Wert von -0,31).
- Jüngere Personen zeigen sich etwas freigiebiger als ältere Personen (Werte von -0,24 versus -0,52).
- Personen mit höherem Bildungsgrad weisen eine etwas höhere Zahlungsbereitschaft auf als Inhaber eines niedrigeren Bildungsgrads (Werte von -0,45 versus -0,30).

<sup>412</sup> Quelle: Eigene Darstellung  
Einzugs- und Zahlungsbereitschaft - - Urdaten und Datenauswertung siehe Tabelle 2, S. 243ff. im Anhang.

- In Anbetracht eines Werts von -0,41 fordern Bezieher niedrigerer Einkommen ein etwas höheres Entgegenkommen des Vermieters als Bezieher höherer Einkommen (Wert von -0,29).
- Langjährige Münchner machen ein geringes Mietpreiszugeständnis von -0,14 geltend, während kürzlich nach München hinzugezogene Personen deutlich mehr Rabatt fordern (Wert von -0,89). Hier besteht die maximale, statistisch hoch signifikante Differenz zwischen den Angehörigen sämtlicher Teilstichproben in Höhe von 0,75 (entspricht angesichts der von -2 bis 2 reichenden Range einem Wert von 18,75 Prozent).
- Experten sind mit einem Wert von -0,70 zahlungsunwilliger als Laien (Wert von -0,38).<sup>413</sup>

Die Differenzen im Hinblick auf die Zahlungsbereitschaften fallen ebenfalls insgesamt eher gering aus und sind zudem überwiegend statistisch nicht signifikant, sodass ein hohes Maß an Übereinstimmung besteht.

### **7.2.3 Segmentierung ausgewählter Quartiere nach Persönlichkeitsmerkmalen**

#### **7.2.3.1 Schönheit**

Tabelle 14 zeigt diejenigen fünf Items, bei denen der Unterschied der Schönheiturteile der Angehörigen verschiedener Bevölkerungsgruppen am höchsten ist:

---

<sup>413</sup> Einzugs- und Zahlungsbereitschaft - Urdaten und Datenauswertung siehe Tabelle 2, S. 244ff. im Anhang.





Abb.	Merkmal	N	Mittelwert	$\Delta$ Mittelwert	Standard- abw.	gewichtete Varianz	T-Wert $t(0,975;$ 101) = 1,96 $t(0,9995;$ 101) = 3,29
	Bildung HRA	80	2,58	-0,71	0,85	0,7421	5,0408
	Bildung FH U	70	3,29		0,87		
	Experten	6	2,17	-0,77	0,41	0,8464	2,0108
	Laien	144	2,94		1		
	Experten	6	3,33	-0,85	1,37	1,8667	1,5004
	Laien	144	4,19		1,37		
	Experten	6	3,50	-0,92	1,22	0,5709	2,9116
	Laien	144	4,42		0,73		
	Experten	6	4,50	0,90	0,55	1,2428	1,9286
	Laien	144	3,60		1,13		

Tabelle 14: Ästhetisches Urteil ausgewählter wohnbaulicher Situationen in Abhängigkeit von Persönlichkeitsmerkmalen<sup>414</sup>

Wie aus der obigen Tabelle hervorgeht, handelt es sich um Unterschiede von 0,71 (14 Prozent) und mehr. Es unterscheidet sich primär das Schönheitsempfinden von Immobilienexperten und Laien, und zwar in Bezug auf folgende wohnbauliche Situationen:

- Sowohl Personen mit niedrigerem Bildungsabschluss als auch Experten beurteilen das Ensemble bestehend aus Mehrfamilienhäusern in offener Bebauung mit dem in Tabelle 14 oben enthaltenen Nachkriegsgebäude als schöner als Personen mit höherem Bildungsabschluss sowie Laien: Die statistisch hoch signifikanten bzw. signifikanten Divergenzen betragen 0,71 bzw. 0,77 Punkte.

<sup>414</sup> Quelle: Eigene Darstellung  
Schönheit - Urdaten und Datenauswertung siehe Tabelle 1, S. 235ff. im Anhang.

- Experten gefällt die Reihe in geschlossener Bebauung mit den beiden deutlich höheren Gewerbebauten besser als Laien (Unterschiede von 0,85 bzw. 0,92 Punkten), wobei lediglich bei dem Ensemble mit dem Produktionsgebäude die Schwelle statistischer Signifikanz erreicht wird. Evtl. erkennen Experten in diesen Gebäuden eher das Potenzial für eine Modernisierung bzw. Umnutzung.
- Laien nehmen überraschenderweise eine positivere Haltung gegenüber dem Ensemble bestehend aus Einfamilienhäusern mit dem in Tabelle 14 unten dargestellten integrierten Mehrfamilienhaus im avantgardistisch-organischen Stil ein als die Profis aus der Immobilienbranche (Differenz von 0,90). Offensichtlich weisen Laien eine höhere Aufgeschlossenheit gegenüber architektonischen Stilbrüchen auf als Fachleute. Allerdings liegt der T-Wert knapp unterhalb der Schwelle statistischer Signifikanz.<sup>415</sup>

Anders als vermutet, ist bei den Neubauten im avantgardistischen Stil insgesamt keine signifikante Diskrepanz zwischen dem Schönheitsempfinden von älteren und jüngeren Personen sowie Beziehern höherer und niedrigerer Einkommen feststellbar. Angesichts der Vielzahl an wohnbaulichen Situationen ist es bemerkenswert, dass Differenzen bei lediglich drei Items statistisch signifikant sind. Dieses Ergebnis spricht für ein einheitliches Schönheitsempfinden von Angehörigen verschiedener Bevölkerungsschichten.

### **7.2.3.2 Einzugs- und Zahlungsbereitschaft**

Tabelle 15 zeigt jeweils drei wohnbauliche Situationen, bei denen die Unterschiede der Angehörigen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen im Hinblick auf ihre Einzugs- und Zahlungsbereitschaften in die einzelnen Wohngebäude am stärksten ausgeprägt sind.

---

<sup>415</sup> Schönheit - Urdaten und Datenauswertung siehe Tabelle 1, S. 235ff. im Anhang.









Abb.	EB / ZB	Merkmal	N	Mittelwert	$\Delta$ Mittelwert	Standard-abw.	gewichtete Varianz	T-Wert t(0,975; 101) = 1,96 t(0,9995 ; 101) = 3,29
	EB	26 bis 40 Jahre	57	0,86	0,34	0,78	0,9471	2,0984
		65 bis 74 Jahre	93	0,52		1,07		
		26 bis 40 Jahre	57	0,84	0,33	0,90	1,0505	1,8907
		41 bis 74 Jahre	93	0,52		1,09		
		26 bis 40 Jahre	57	0,72	0,32	0,87	0,8043	2,1308
		41 bis 74 Jahre	93	0,40		0,91		
	ZB	Experten	6	-2,00	-1,61	n/a	n/a	n/a
		Laien	14 4	-0,39		1,06		
			Experten	6	-2,00	-1,43	n/a	n/a
Laien			14 4	-0,57	1,15			
		Experten	6	-2,00	-1,34	n/a	n/a	n/a
		Laien	14 4	-0,66		1,06		

Tabelle 15: Einzugs- und Zahlungsbereitschaft in ausgewählte Gebäude in Abhängigkeit von Persönlichkeitsmerkmalen<sup>416 417</sup>

<sup>416</sup> Quelle: Eigene Darstellung

Einzugs- und Zahlungsbereitschaft - Urdaten und Datenauswertung siehe Tabelle 2, S. 243ff. im Anhang.

<sup>417</sup> Da lediglich sechs Experten befragt werden konnten, wobei lediglich jeweils eine Person bereit war, in die oben drei genannten Gebäude einzuziehen, ist die Berechnung der Standardabweichung und damit der Test auf statistische Signifikanz bei diesen drei Items nicht möglich.

Wie aus Tabelle 15 hervorgeht, sind die stärksten Abweichungen im Hinblick auf die Einzugsbereitschaften den Angehörigen unterschiedlicher Altersklassen zuzuordnen, während insbesondere Experten und Laien im Hinblick auf ihre Zahlungsbereitschaften divergieren:

- Deutlich mehr jüngere als ältere Personen sind bereit, in das in den 60er Jahren er-richtete Mehrfamilienhaus mit Fassade in Fliesenoptik, in das Terrassenhaus aus den 70er Jahren sowie in das Reihnhaus mit Flachdach<sup>418</sup> einzuziehen. Die Unterschiede bewegen sich im Bereich von 32 bis 34 Prozent, wobei in Bezug auf das Terrassenhaus die Schwelle statistischer Signifikanz knapp verfehlt wird.
- Für den Altbau im Gutshaus-Stil, das Einfamilienhaus in verwahrloster Umgebung sowie das Mehrfamilienhaus im organischen Stil<sup>419</sup> fordern Experten deutlich höhere Mietpreiszugeständnisse als Laien (Unterschiede von 1,34 bis 1,63 Monatsmieten).<sup>420</sup> Dass sich Experten weniger freigiebig zeigen, könnte daran liegen, dass ihnen die den Angeboten jeweils zugrunde liegende Kalkulationsgrundlage bekannt ist.

Die o. g. deutlichen, überwiegend statistisch signifikanten Unterschiede zwischen den Angehörigen verschiedener Altersgruppen zeugen von einer deutlich höheren Kompromissbereitschaft jüngerer Personen, ihren Wohnsitz auch in weniger ansprechenden Wohnformen zu nehmen. Diese Zielgruppe scheint in ästhetischen Belangen wohl eine pragmatischere Grundhaltung einzunehmen bzw. (gezwungenermaßen) deutlich flexibler zu sein als die ältere Vergleichsgruppe. Dies gilt nicht nur in Bezug auf die drei oben erwähnten Objekte, sondern auch bei insgesamt 15 weiteren baulichen Situationen, bei denen Jüngere eine mindestens 20 Prozent höhere Einzugsbereitschaft aufweisen.<sup>421</sup> Bei einer Region mit einem starken negativen demografischen Faktor, der die Abnahme der jüngeren Personen symbolisiert, besteht

---

<sup>418</sup> Siehe hierzu die drei Gebäude oben in Tabelle 15, S. 179.

<sup>419</sup> Siehe hierzu Abbildungen unten in Tabelle 15, S. 179.

<sup>420</sup> Einzugs- und Zahlungsbereitschaft - Urdaten und Datenauswertung siehe Tabelle 2, S. 243ff. im Anhang.

<sup>421</sup> Quelle: Eigene Darstellung  
Schönheit - Urdaten und Datenauswertung siehe Tabelle 1, S. 235ff. im Anhang.

für Anbieter diverser Gebäude eine besonders hohe Gefahr, von einem zukünftig zu erwartenden Nachfragerückgang betroffen zu sein.

### 7.3 Effekt von Baumaßnahmen

Im Rahmen dieses Kapitels werden die Folgen von den in Kapitel 6.1 genannten, mehrheitlich auf eine Erhöhung der Produktivität des Grundstücks gerichteter Baumaßnahmen auf die Schönheit des Wohnquartiers beleuchtet. In diesem Zusammenhang werden auch die Konsequenzen dieser strategischen Entscheidungen der Anbieter zugunsten oder gegen Schönheit für die Einzugs- wie auch die Zahlungsbereitschaft der Nachfrager für das eigene Gebäude analysiert.

#### 7.3.1 Erhöhung der Geschosszahl und Einfügen von Nachkriegsgebäuden in geschlossene Bebauung

Wie in Abbildung 69 zusammengefasst ist, wird die in Abbildung 23 dargestellte Ursprungsbebauung auf zweierlei Art und Weise modifiziert:



Abbildung 69: Häuserreihen in geschlossener Bebauung (Ursprungsbebauung und mit erhöhter Geschosszahl sowie eingefügten Nachkriegsbauten)<sup>422</sup>

Zum einen werden sämtliche Gebäude des Quartiers um zwei Stockwerke erhöht (siehe linker Bereich), zum anderen werden insgesamt drei Nachkriegsgebäude in die Ursprungsbebauung integriert (siehe rechter Bereich).

---

<sup>422</sup> Quelle: Eigene Darstellung

### 7.3.1.1 Effekt auf die Schönheit des Wohnquartiers

Wie bereits in Kapitel 7.2.1.1 dargestellt wurde, handelt es sich bei der Ursprungsbebauung, einer dreistöckigen Häuserreihe in geschlossener Bauweise bestehend aus Altbauten im klassischen Stil mit einem Wert von 2,14 um die als am schönsten empfundene bauliche Situation. Durch die in Abbildung 69 zusammengefassten baulichen Variationen werden ausschließlich ästhetische Beeinträchtigungen verursacht (siehe Abbildung 70):

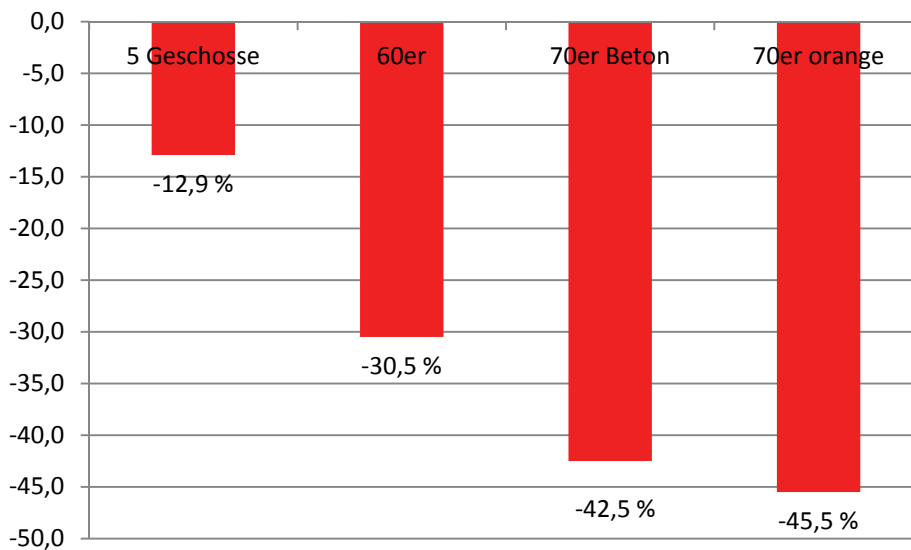


Abbildung 70: Ästhetischer Effekt der Erhöhung der Geschosszahl sowie der Einfügung von Nachkriegsgebäuden in eine Häuserreihe<sup>423</sup>

Es ergibt sich eine moderate Negativentwicklung bedingt durch die intensivere Bebauung bei gleich bleibend klassischer Gestaltung. Die Einfügung von Nachkriegsgebäuden hingegen verursacht einen deutlicheren ästhetischen Makel:

- Durch die Erhöhung der Anzahl der Geschosse wird das Erscheinungsbild einer Häuserzeile bestehend aus Altbauten im klassischen Stil um 0,65 Punkte oder 12,9 Prozent beeinträchtigt.
- Das Gebäude aus den 60er Jahren mit Fassade in Fliesenoptik stellt eine ästhetische Beeinträchtigung um 1,53 Punkte (30,5 Prozent) dar.

<sup>423</sup> Quelle: Eigene Darstellung

- Noch stärker ist dieser Negativeffekt bei Bauten aus den 70er Jahren:
  - Das Gebäude mit Betonfassade mindert die Schönheit des Ensembles um 2,13 Punkte bzw. um 42,5 Prozent.
  - Das Apartmenthaus mit orangefarbener Fassade stellt einen deutlichen Makel von sogar 2,27 Punkten bzw. 45,5 Prozent dar. Hierbei handelt es sich um den stärksten Negativeffekt sämtlicher Baumaßnahmen – höher noch als bei der Einfügung von Gewerbe oder der kompletten Verwahrlosung einer Häuserzeile.<sup>424</sup>

Das hohe Maß an optischer Beeinträchtigung speziell durch die Störer aus den 70er Jahren dürfte darauf zurückzuführen sein, dass selbige den Schönheitskriterien jeweils zuwiderlaufen und zudem einen besonders starken Kontrast mit der Umgebungsbebauung bilden.

Sämtliche der o. g. ästhetischen Beeinträchtigungen des ursprünglichen Wohnquartiers bestehend aus Altbauten im klassischen Stil sind statistisch hoch signifikant.

#### **7.3.1.2 Effekt auf die Einzugs- und die Zahlungsbereitschaft in bzw. für das mittlere Gebäude**

Bei den durch das nachträgliche Hinzufügen von Störern bedingten Effekte auf die Einzugs- und Zahlungsbereitschaft der Nachfrager bezieht sich der Vergleich auf den in Abbildung 69 jeweils oben dargestellten dreigeschossigen Altbau im klassischen Stil. Eine breite Basis an Mietinteressenten, nämlich 93 Prozent, ist bereit, in dieses Gebäude einzuziehen. Der hierfür akzeptierte Aufschlag beträgt eine halbe Monatsmiete.<sup>425</sup> Die Erhöhung der Geschosshöhe des Wohnquartiers – und erst recht die Einfügung von Gebäuden aus der Nachkriegszeit – führt zu deutlich reduzierten Einzugsbereitschaften. Darüber hinaus ergibt sich die Notwendigkeit, statt Zuschlägen nun Abschläge von dem ursprünglich veranschlagten Mietpreis zu akzeptieren:

---

<sup>424</sup> Ästhetische Effekte siehe Tabelle 4, S. 255ff. im Anhang.

<sup>425</sup> Einzugs- und Zahlungsbereitschaft - Urdaten und Datenauswertung siehe Tabelle 2, S. 243ff. im Anhang.

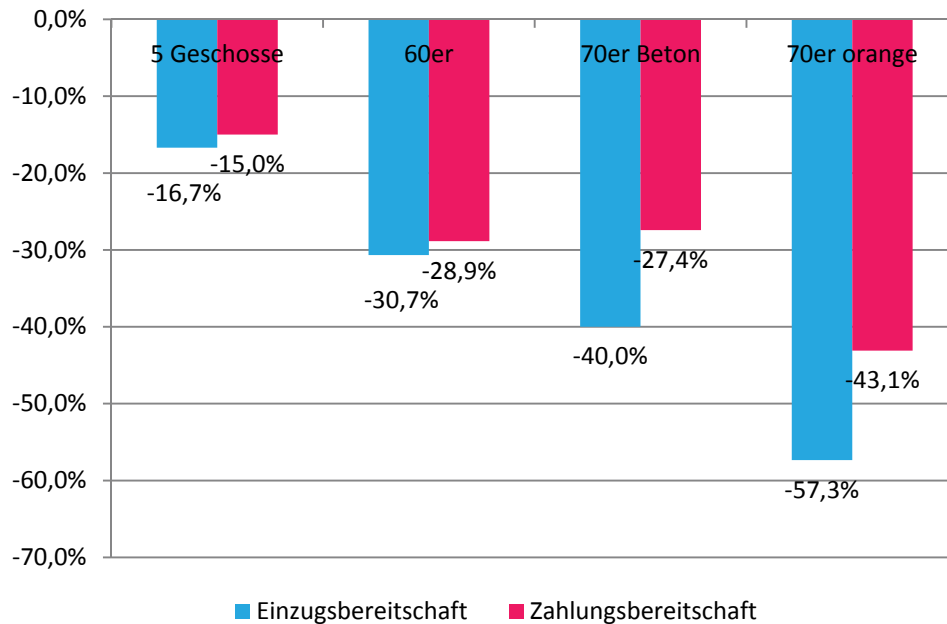


Abbildung 71: Effekt auf die Einzugs- und Zahlungsbereitschaft in bzw. für Gebäude mit erhöhter Geschoszahl sowie Nachkriegsgebäuden<sup>426</sup>

Das aus Abbildung 71 hervorgehende Minus sowohl im Hinblick auf die Einzugs- als auch auf die Zahlungsbereitschaften ist durchwegs statistisch hoch signifikant:

- 78,7 Prozent der Befragten sind bereit, das fünfstöckige Gebäude im klassischen Stil zu bewohnen. Die Mieterbasis ist zwar nach wie vor überdurchschnittlich hoch, allerdings wird nun ein leichtes Entgegenkommen um 0,03 Monatsmieten seitens des Vermieters gefordert. Der mit der Erhöhung der Geschoszahl verbundene Rückgang der Zahlungsbereitschaft fällt mit -15 Prozent etwas niedriger aus als das Minus an Einzugswilligen (-16,7 Prozent).
- Zu einem Bezug des Gebäudes aus den 60er Jahren mit Fassade in Fliesenoptik sind nur 64,7 Prozent der Befragten bereit. Dies sind 30,7 Prozent weniger als in den Altbau im klassischen Stil. Es ist ein Mietpreisschlag in Höhe von 0,59 Monatsmieten zu gewähren. Damit ist die

<sup>426</sup> Quelle: Eigene Darstellung

Zahlungsbereitschaft für dieses Nachkriegsgebäude 28,9 Prozent unterhalb derjenigen für den Altbau im klassischen Stil angesiedelt.

Für eine noch geringere Mieterbasis kommt ein Einzug in die Bauten aus den 70er Jahren in Frage:

- Die Größe der Gruppe potenzieller Mieter für das Gebäude mit Betonfassade beträgt 55,3 Prozent; dies sind 40 Prozent weniger als in den Altbau im klassischen Stil. Den Einzugsbereiten müssen 0,53 Monatsmieten Mietfreiheit gewährt werden. Angesichts des vergleichsweise moderaten Rückgangs der Ertragsbasis von 27,2 Prozent ist davon auszugehen, dass es zumindest eine (kleine) Zielgruppe gibt, die funktionale Vorteile wie etwa die weitläufigen Terrassen zu schätzen weiß.
- Am niedrigsten ist der Anteil Einzugswilliger in das Apartmenthaus mit orangefarbener Fassade: Nur 38 Prozent der Befragten sind bereit, einen mindestens zweijährigen Mietvertrag für eine in diesem Gebäude gelegene Wohnung abzuschließen. Der Unterschied zum Anteil an Mietinteressenten für den Altbau beträgt 57,3 Prozent. Die wenigen Einzugswilligen fordern überdies einen Nachlass in Höhe von durchschnittlich 1,16 Monatsmieten – der Abschlag gegenüber dem Altbaupendant beträgt damit hohe 43,1 Prozent.<sup>427</sup>

Die oben dargestellten Mietpreiseinbußen durch die Einfügung von Nachkriegsbauten korrespondieren mit den Ergebnissen von Mader, der bei insgesamt vier entsprechenden Items durchwegs Ertragsausfälle in Höhe von 0,27 bis 0,31 Euro pro Quadratmeter gegenüber einer homogenen Bebauung ermittelte.<sup>428</sup>

Durch die Einfügung der o. g. Störer reduziert sich Basis an Mietinteressenten in ähnlicher Weise, in der die ästhetische Beeinträchtigung eintritt: Die Korrelation zwischen den Faktoren Schönheit und Einzugsbereitschaft beträgt hohe -0,9699. Im Hinblick auf die Schönheit und die korrespondierenden Zahlungsbereitschaften besteht eine ebenfalls stark ausgeprägte Korrela-

---

<sup>427</sup> Effekte auf die Einzugs- und Zahlungsbereitschaft siehe Tabelle 5, S. 257ff. im Anhang.

<sup>428</sup> Siehe hierzu Untersuchungsergebnisse zu den Fragen 53, 54, 60, 61 in Mader, N. (Wert von Stil, 2009), S. 103.

tion von -0,9446. Auch der Zusammenhang zwischen Einzugs- und Zahlungsbereitschaft der Probanden ist hoch (Bravais-Pearson-Koeffizient von 0,9812).<sup>429</sup>

### 7.3.2 Einfügen von Neubauten in geschlossene Bebauung

Abbildung 72 enthält als bauliche Modifikation die Einfügung von insgesamt drei Neubauten im klassischen sowie im avantgardistischen Stil in die dreistöckige Häuserreihe:



Abbildung 72: Häuserreihen in geschlossener Bebauung (Ursprungsbebauung und mit eingefügten Neubauten)<sup>430</sup>

Da alle drei Gebäude einen Neubau-Standard haben, weisen sie insbesondere eine hohe Energieeffizienz und mutmaßlich auch weitere funktionale Vorteile auf.

---

<sup>429</sup> Bravais-Pearson-Korrelationskoeffizient bezogen auf Schönheit, Einzugs- und Zahlungsbereitschaft siehe Tabelle 3, S. 253ff. im Anhang.

<sup>430</sup> Quelle: Eigene Darstellung



### 7.3.2.1 Effekt auf die Schönheit des Wohnquartiers

Nichtsdestotrotz sind auch hier die – ausnahmslos statistisch hoch signifikanten – Auswirkungen auf die Schönheit des Wohnquartiers negativer Art (siehe Abbildung 73):

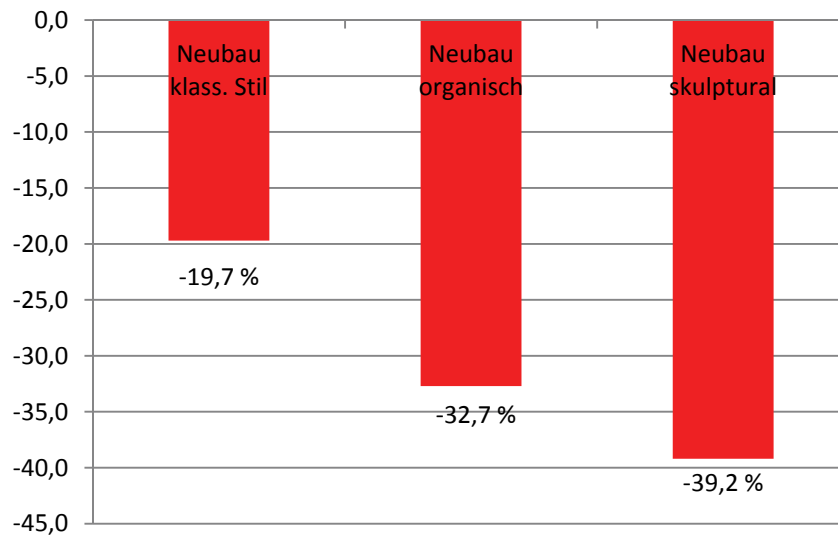


Abbildung 73: Ästhetischer Effekt der Einfügung von Neubauten in eine Häuserreihe<sup>431</sup>

Durch den in Abbildung 72 gezeigten modernen Neubau im klassischen Stil wird die Schönheit der Häuserreihe um 0,99 Punkte gemindert, was einer Einbuße von 19,7 Prozent entspricht. Dies lässt darauf schließen, dass die Sanierung eines verwahrlosten Altbaus für ein Wohnquartier das in ästhetischer Hinsicht günstigere Mittel darstellt als dessen Abriss und Ersatz durch einen Neubau; denn sowohl der drei- als auch der fünfstöckige Altbau im klassischen Stil bedingen offenbar eine bessere Ästhetik als deren Nachbildung durch einen Neubau.

Deutlich höher fällt der ästhetische Schaden für das Gesamtensemble aus, wenn avantgardistische Neubauten eingefügt werden: Während das organisch gestaltete Mehrfamilienhaus ein optisches Minus in Höhe von 1,63 Punkten bzw. 32,7 Prozent verursacht, beträgt der Vergleichswert für das skulptural gestaltete Gebäude sogar 1,96 Punkte bzw. 39,2 Prozent.<sup>432</sup> Durch die Ein-

<sup>431</sup> Quelle: Eigene Darstellung

<sup>432</sup> Ästhetische Effekte siehe Tabelle 4, S. 255ff. im Anhang.

fügung der beiden kostspieligen Neubauten ergibt sich insofern kein belebender Kontrast zwischen Alt und Neu. Dies lässt den Schluss zu, dass Schönheit und damit guter Geschmack nicht käuflich sind.<sup>433</sup>

### 7.3.2.2 Effekt auf die Einzugs- und die Zahlungsbereitschaft in bzw. für Das mittlere Gebäude

Für die beiden im Premium-Segment angesiedelten Neubauten im avantgardistischen Stil stellt eine kleine Zielgruppe per se kein Problem dar bzw. könnte vom Anbieter sogar gewollt sein, solange die (wenigen) Einzugsbereiten über überdurchschnittlich hohe Zahlungsbereitschaften verfügen. Wie aus Abbildung 74 hervorgeht, ist dies jedoch nicht der Fall. Damit sind nicht nur Nachkriegsbauten sondern überraschenderweise auch klassisch wie auch avantgardistisch gestaltete Neubauten in geschlossener Bauweise für potenzielle Bewohner durchwegs weniger attraktiv als das Ursprungsgebäude:

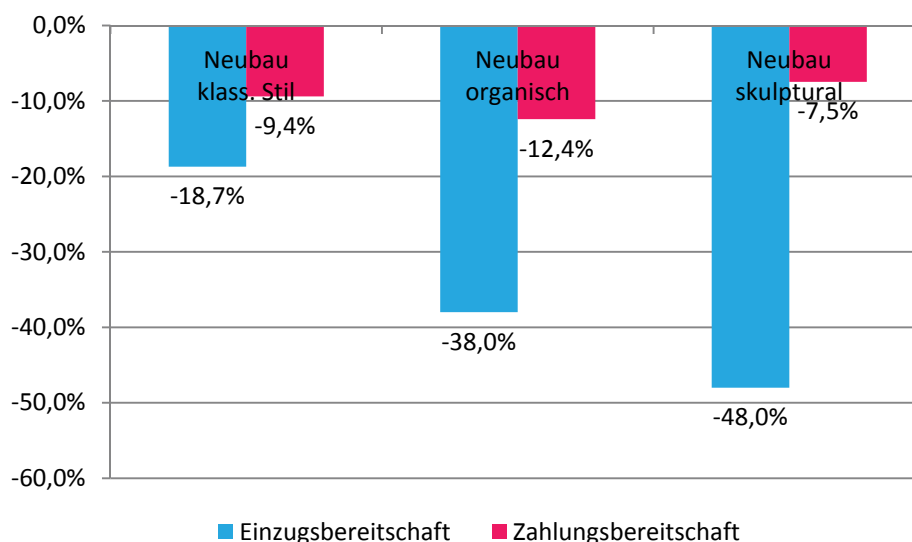


Abbildung 74: Effekt auf die Einzugs- und Zahlungsbereitschaft in bzw. für Neubauten in einer Häuserreihe<sup>434</sup>

<sup>433</sup> Siehe eine Auswahl ästhetisch missratener Luxusgebäude in Rauterberg, H. (Davon soll ich träumen?, 2012), S. 45.

<sup>434</sup> Quelle: Eigene Darstellung

Während die Einzugsbereitschaften deutlich reduziert sind, ist der negative Einfluss auf die Zahlungsbereitschaften begrenzt. Sämtliche Effekte sind nichtsdestotrotz statistisch hoch signifikant:

- Obwohl der Neubau im klassischen Stil im Hinblick auf wesentliche stilistische Merkmale dem Altbau nachempfunden ist, so bevorzugen die Mietinteressenten nichtsdestotrotz das Original: Die Differenz zwischen den Einzugsbereitschaften beläuft sich auf 18,7 Prozent. Nicht nur die Mieterbasis ist signifikant geringer als diejenige für den Altbau; auch die Zahlungsbereitschaft für eine Wohnung in dem Neubau ist mit 0,18 Monatsmieten um 9,4 Prozent unterhalb derjenigen für den Altbau angesiedelt.
- Das organisch gestaltete Mehrfamilienhaus wollen 57,3 Prozent der potenziellen Mieter beziehen, also 38 Prozent weniger als den Altbau. Die akzeptierte Prämie beträgt 7 Prozent einer Monatsmiete: dies bedeutet zwar einen 10 prozentigen Abschlag auf die Einzugsprämie für den Altbau im klassischen Stil; nichtsdestotrotz bewegt sich die Zahlungsbereitschaft im positiven Bereich.
- Ein mit etwa 47,3 Prozent noch etwas geringeres Interesse ist für das skulptural gestaltete Gebäude zu verzeichnen, für das aber eine Einzugsprämie in Höhe von immerhin 0,27 Monatsmieten akzeptiert wird. Dies ist 7,5 Prozent weniger als der Aufpreis für den Altbau.<sup>435</sup>

Aus diesen Ergebnissen lässt sich der Schluss ziehen, dass der Altbau im klassischen Stil die begehrteste Wohnform im Bereich der Häuserreihe darstellt. Für den Bezug eines Neubaus mit ausgefallener Architektur ist die deutlich verkleinerte Zielgruppe zwar durchaus zur Zahlung eines Mietpreiszuschlags bereit; dieser Aufschlag erreicht allerdings nicht das Niveau der Zahlungsbereitschaft für den Altbau. Die Sanierung eines verwahrlosten Altbaus führt insofern nicht nur zu einem besseren ästhetischen Resultat als dessen Abriss und Wiederaufbau, sondern scheint offensichtlich auch die von den potenziellen Nachfragern präferierte Option zu sein. Dies gilt selbst für klassisch gestaltete Neubauten, die sich gut in die Umgebungsbebauung einfügen.

---

<sup>435</sup> Effekte auf die Einzugs- und Zahlungsbereitschaft siehe Tabelle 2, S. 257ff. im Anhang.

Im Hinblick auf hinzunehmende Mietpreiseinbußen durch die Einfügung von Neubauten hat Mader korrespondierende Erkenntnisse gewonnen: Während sich der Unterschied bei einem Neubau im klassischen Stil auf lediglich 0,16 Euro pro Quadratmeter beläuft, fällt er bei den beiden avantgardistischen Exemplaren mit 0,23 bzw. sogar 0,27 Euro pro Quadratmeter deutlich höher aus.<sup>436</sup>

Dass die beiden Neubauten im avantgardistischen Stil eine erhebliche ästhetische Beeinträchtigung der Umgebungsbebauung darstellen und für eine deutlich kleinere Zielgruppe attraktiv sind als Altbauten, wobei jedoch nur ein geringfügig höheres finanzielles Entgegenkommen seitens des Vermieters erforderlich ist, schlägt sich einem starken Zusammenhang zwischen Schönheit und Einzugsbereitschaft von -0,9925 nieder, bei einem etwas schwächer ausgeprägten, den Zusammenhang von Schönheit und Zahlungsbereitschaft beschreibenden Koeffizienten von 0,7787.<sup>437</sup>

### **7.3.3 Einfügen von Gewerbe in geschlossene Wohnbebauung**

Ausnahmslos negativ und zudem statistisch hoch signifikant sind die Folgen für das Erscheinungsbild eines Wohnquartiers im klassischen Stil, die sich aus einer ausgeprägten gewerblichen Nutzung ergeben. Abbildung 75 zeigt drei diesbezügliche Varianten:

---

<sup>436</sup> Siehe hierzu Untersuchungsergebnisse zu den Fragen 55 bzw. 56 und 57 in Mader, N. (Wert von Stil, 2009), S. 103.

<sup>437</sup> Bravais-Pearson-Korrelationskoeffizient bezogen auf Schönheit, Einzugs- und Zahlungsbereitschaft siehe Tabelle 3, S. 253ff. im Anhang.



Abbildung 75: Einfügung von Gewerbebauten<sup>438</sup>

In Abbildung 75 links dargestellt ist eine dreistöckige Häuserreihe im klassischen Stil - einmal mit und einmal ohne ein benachbartes Gewerbegebiet (symbolisiert durch das OBI-Schild). Rechts unten dargestellt ist eine Variante gewerblich geprägten Architektonischen Wildwuchses.

Mittig und rechts ist die fünfstöckige Häuserreihe (Wert 2,79)<sup>439</sup> enthalten, in die eine Ladenpassage, eine Autowerkstatt, ein Bürogebäude sowie ein niedriges und ein hohes Produktionsgebäude eingefügt werden. Da es sich bei diesen Gewerbebauten nicht um Wohngebäude handelt, kann keine Einzugs- bzw. Zahlungsbereitschaft ermittelt werden, sodass im Folgenden lediglich auf den sich innerhalb einer Range negativen ästhetischen Effekt abgestellt wird (siehe Abbildung 76).

---

<sup>438</sup> Quelle: Eigene Darstellung

<sup>439</sup> Schönheit - Urdaten und Datenauswertung siehe Tabelle 1, S. 235ff. im Anhang.

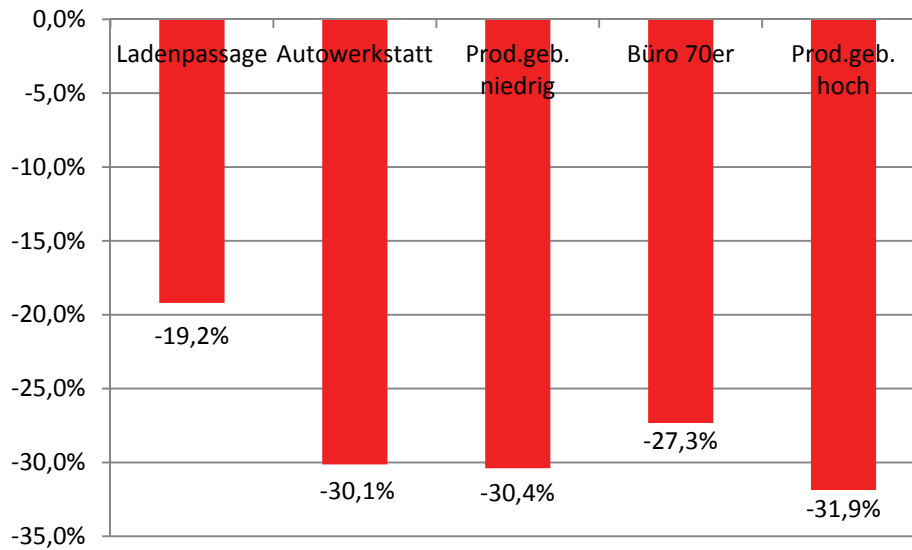


Abbildung 76: Ästhetischer Effekt der Einfügung verschiedener Gewerbebauten in eine Häuserreihe<sup>440</sup>

Durch eine gewerbliche Nutzung unterschiedlicher Art ergeben sich folgende ästhetische Negativentwicklungen für das Wohnquartier:

- Die durch die drei in Abbildung 75 mittig enthaltenen deutlich niedrigeren Gewerbebauten entstehende Beeinträchtigung der Optik der Häuserzeile beläuft sich auf 0,96, 1,51 und 1,52 Punkte, was 19,2, 30,1 bzw. 30,4 Prozent entspricht.
- Der durch die zwei höher dimensionierten Büro- bzw. Produktionsgebäude erzeugte ästhetische Makel bewegt sich auf vergleichbar hohem Niveau: Er beträgt 1,37 Punkte oder 27,3 Prozent für das Bürogebäude aus den 70ern sowie sogar 1,59 Punkte bzw. 31,9 Prozent für das Fabrikgebäude.

Ebenfalls deutlich fällt die Beeinträchtigung aus, die durch eine starke gewerbliche Prägung des Wohnquartiers entsteht:

<sup>440</sup> Quelle: Eigene Darstellung

- Die festzustellende optische Verschlechterung durch benachbartes Gewerbe (OBI) beträgt 1,41 Punkte oder 28,1 Prozent.<sup>441</sup> Zudem fällt der Anteil der Einzugsbereiten um 11 auf 83 Prozent. Die Zahlungsbereitschaft sinkt signifikant um 0,5 Monatsmieten, was bedeutet, dass die Mieter nur noch zu einem kostenneutralen Einzug bereit sind.
- Gewerblich geprägter Architektonischer Wildwuchs geht mit einem noch deutlicheren ästhetischen Schaden einher: Er beträgt 1,88 Punkte oder 37,6 Prozent.<sup>442</sup> Die wenigen Einzugsbereiten (nur noch 56,7 Prozent) erwarten zudem ein Entgegenkommen des Vermieters um 0,34 Mieten.

Diese – sämtlich statistisch hoch signifikanten - Differenzen lassen den Schluss zu, dass gewerbliche Nutzung – teilweise mit zusätzlich divergenten Gebäudehöhen - in hohem Maße geeignet ist, das Erscheinungsbild des Wohnquartiers zu beeinträchtigen. Auf die Art der Höhenabweichung von der Umgebungsbebauung kommt es dabei nicht an.

#### **7.3.4 Verwahrlosung geschlossener Bebauung**

Die beiden folgenden Kapitel behandeln die ästhetische und finanzielle Konsequenz der Verwahrlosung einer Häuserreihe in geschlossener Bauweise (siehe hierzu Abbildung 77).

---

<sup>441</sup> Ästhetische Effekte siehe Tabelle 4, S. 255ff. im Anhang.

<sup>442</sup> Ästhetische Effekte siehe Tabelle 4, S. 255ff. im Anhang.



Abbildung 77: Verwahrlosung von Gebäuden innerhalb geschlossener Bebauung<sup>443</sup>

Die obige Abbildung enthält links eine Erhöhung der Anzahl vernachlässigter Gebäude innerhalb der Häuserreihe sowie rechts die Ursprungsbebauung mit einer Bauruine und einer Baulücke als zwei besonderen Ausprägungsformen der Verwahrlosung.

Gegenstand der folgenden beiden Kapitel sind die ästhetischen sowie ökonomischen Effekte für das Wohnquartier bzw. für den Anbieter des verwahrlosten Gebäudes in gepflegter bzw. zunehmend vernachlässigter Wohnumgebung. Für die Bauruine und die Baulücke werden ausschließlich die ästhetischen Konsequenzen bestimmt, da eine Wohnsitznahme ausscheidet.

---

<sup>443</sup> Quelle: Eigene Darstellung



#### 7.3.4.1 Effekt auf die Schönheit des Wohnquartiers

Befindet sich ein einziges Gebäude innerhalb des Wohnquartiers in einem schlechten Zustand,<sup>444</sup> ist das Maß an ästhetischer Beeinträchtigung des Gesamtensembles mit 1,16 Punkten bzw. 17,7 Prozent eher moderat. Deutlich größer ist hingegen der Makel, sollte das Wohnquartier eine Bauruine bzw. eine Baulücke enthalten:<sup>445</sup> Im Vergleich zu der durchgängig gepflegten Variante beträgt die ästhetische Störung durch die Ruine 1,51 Punkte bzw. 30,1 Prozent und durch die Lücke 1,96 Punkte bzw. 39,2 Prozent.<sup>446</sup>

Breitet sich - wie in Abbildung 77 links dargestellt - die Verwahrlosung aus, zeigt sich der in Abbildung 78 illustrierte ästhetische Negativtrend:

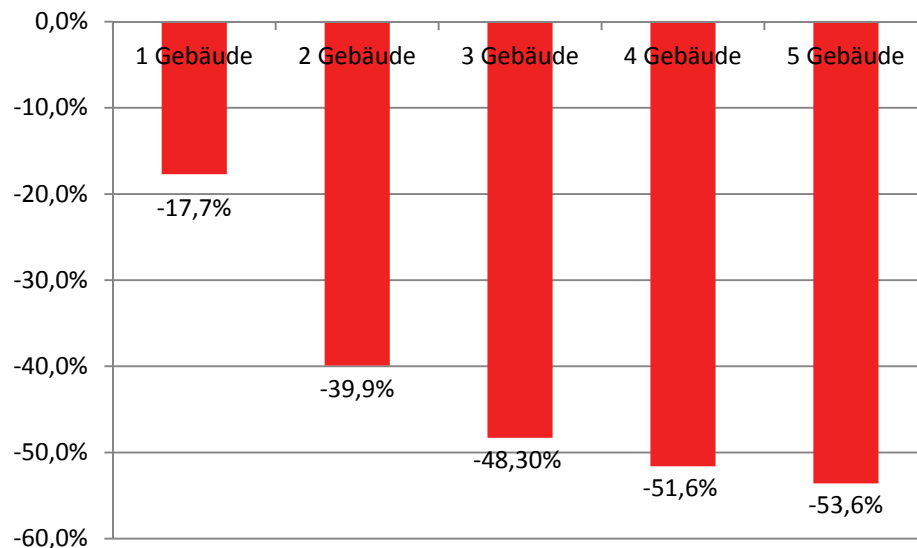


Abbildung 78: Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds einer Häuserreihe mit zunehmender Anzahl verwahrloster Gebäude<sup>447</sup>

<sup>444</sup> Siehe linker Bereich von Abbildung 77, S. 193.

<sup>445</sup> Siehe mittiger Bereich von Abbildung 77, S. 193.

<sup>446</sup> Ästhetische Effekte siehe Tabelle 4, S. 255ff. im Anhang.

<sup>447</sup> Quelle: Eigene Darstellung

Die Vernachlässigung zweier Objekte (zusätzlich eine Baulücke) verursacht einen Einbruch um 1,99 Punkte (39,9 Prozent), der durch die Verwahrlosung von drei, vier und fünf Gebäuden noch weiter gesteigert wird: Die Höhe der hier festzustellenden Negativeffekte beträgt 2,41, 2,58 bzw. 2,68 Punkte, was 48,3, 51,6 und sogar 53,6 Prozent entspricht.

Insgesamt ist ein stark negativer Zusammenhang zwischen dem Ausmaß an Verwahrlosung eines Wohnquartiers und dessen wahrgenommener Schönheit festzustellen, wobei der ästhetische Makel der Verwahrlosung mit dem zweiten Gebäude sprunghaft ansteigt. Daraus ist zu schließen, dass Betrachter ein einziges ungepflegtes Gebäude noch als Interimszustand auffassen, der sich auf der Zeitschiene von selbst erledigen wird. Gruppieren sich allerdings mehr als ein verwahrlostes Gebäude auf begrenzter Fläche, scheint etwas Grundlegendes in dieser Wohngegend nicht in Ordnung zu sein. Dementsprechend stark sinkt die Toleranz des Betrachters.

Auffällig ist ferner, dass die durch die Verwahrlosung zweier Gebäude verursachte Verschlechterung der Ästhetik mit 39,9 Prozent in etwa ebenso hoch ausfällt wie die Beeinträchtigung durch die mittige Baulücke (39,2 Prozent). Daraus lässt sich schließen, dass eine prominent platzierte Baulücke – gleichsam eines fehlenden Schneidezahns in einem Gebiss – ein gravierendes ästhetisches Problem darstellt.

Sämtliche der oben genannten ästhetischen Effekte sind statistisch hoch signifikant.<sup>448</sup>

#### **7.3.4.2 Effekt auf die Einzugs- und die Zahlungsbereitschaft in bzw. für Das mittlere Gebäude**

Wie in Kapitel 7.3.4.1 dargestellt wurde, wird die Verwahrlosung einer Häuserreihe erst dann zu einem gravierenden ästhetischen Problem, sobald mehr als ein Gebäude betroffen ist. Die Ergebnisse zur Schönheit widersprechen den im Folgenden dargestellten Erkenntnissen zur Einzugs- und Zahlungsbereitschaft insofern, als diese bereits deutlich zurückgehen, sobald ein einziges – nämlich das zu beziehende Objekt – einen ungepflegten Eindruck macht. Die hinzunehmenden Zielgruppenreduktionen und Einnahmeausfälle gegenüber dem Referenzgebäude, dem fünfstöckigen gepflegten Altbau, sind stets

---

<sup>448</sup> Ästhetische Effekte siehe Tabelle 4, S. 255ff. im Anhang.

statistisch hoch signifikant (siehe Abbildung 79) – ein Ergebnis, das mit demjenigen in Bezug auf die Schönheit des Wohnquartiers übereinstimmt.

Bei zunehmender Verwahrlosung ist im Hinblick auf die Einzugs- und Zahlungsbereitschaften überraschenderweise eine gegenläufige Entwicklung festzustellen:

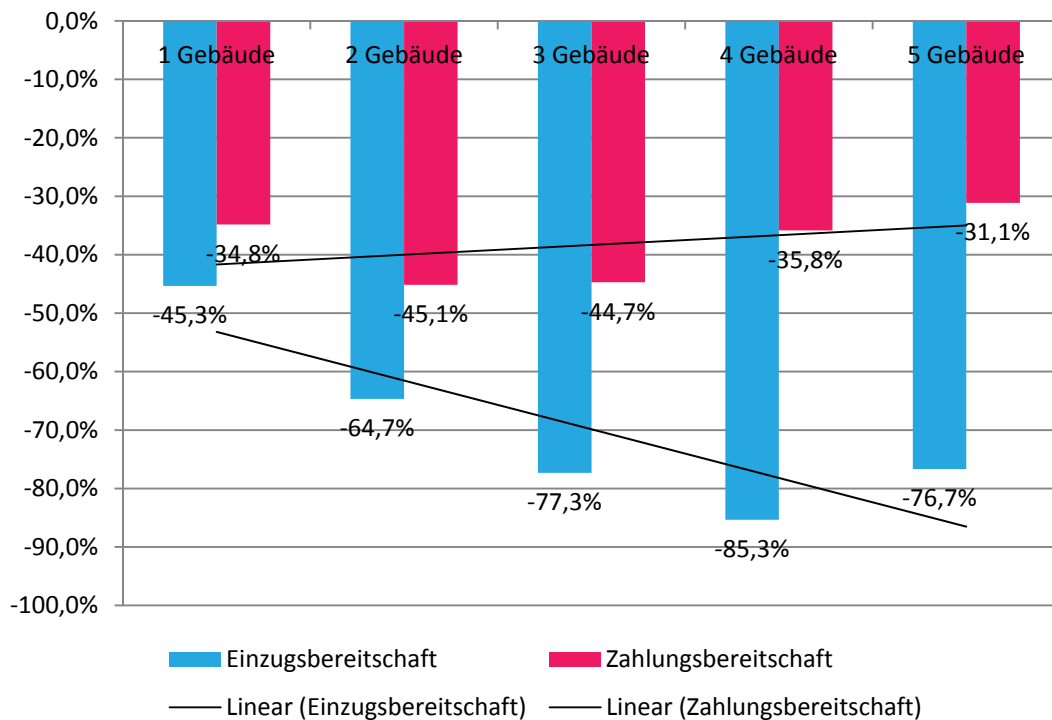


Abbildung 79: Effekt auf die Einzugs- und Zahlungsbereitschaft in Gebäude einer Häuserreihe mit zunehmender Anzahl verwahrloster Gebäude<sup>449</sup>

Abbildung 79 zeigt Folgendes: Während sich bei den Einzugsbereitschaften der erwartete Negativtrend tatsächlich einstellt, ergibt sich bei den Zahlungsbereitschaften sogar eine leichte Positivtendenz.

- Sobald den potenziellen Mietern ein zwar noch bewohnbares, allerdings sichtbar vernachlässigtes Gebäude angeboten wird, fällt die Einzugsbereitschaft um 45,3 Prozent ab auf nur noch 50 Prozent. Die verbleibenden

<sup>449</sup> Quelle: Eigene Darstellung

Interessen fordern mit -0,83 Monatsmieten einen substanziellen, d. h. um 34,8 Prozent erhöhten Mietpreinsnachlass.

- Befinden sich zwei und damit ein weiteres Objekt in einem schlechten Zustand, so sinkt die Bereitschaft, in dem verwahrlosten Gebäude zu leben, sogar um 64,7 Prozent auf nur noch 30,7 Prozent. Die zu gewährende Mietfreiheit steigt um 45,1 Prozent auf 1,24 Monatsmieten.
- Noch stärker sinkt die Akzeptanz für eine Wohnung in einem überwiegend heruntergekommenen Wohnquartier: Die Bereitschaft, in einem Viertel zu wohnen, in dem sich drei und damit die Mehrheit der Häuser in einem schlechten Zustand befinden, ist nur noch bei 18 Prozent der Nachfrager vorhanden. Interessanterweise zeigt sich diese kleine Zielgruppe nun allerdings vergleichsweise robust gegenüber der Ungepflegtheit und fordert einen Abschlag in Höhe von nur 1,22 Monatsmieten, was sich in etwa auf dem Niveau des Quartiers mit zwei verwahrlosten Gebäuden bewegt.

Ein etwas abweichendes Ergebnis im Hinblick auf die Zahlungsbereitschaften erzielte Mader: Bei einem überwiegend verwahrlosten Wohnumfeld ermittelte er einen relativ starken Rückgang der erzielbaren Miete um 0,36 Euro pro Quadratmeter.<sup>450</sup>

- Bei vier verwahrlosten Häusern sinkt die Einzugsbereitschaft der Nachfrager weiter auf nur noch zehn Prozent – was dem Minimalwert des gesamten Samples entspricht –, um bei totaler Verwahrlosung überraschenderweise wieder etwas auf 18,7 Prozent anzusteigen. Die Verbliebenen verlangen sozusagen als „harter Kern“ nur noch 0,87 bzw. 0,68 Monate Mietfreiheit.<sup>451</sup>

Zunehmende ästhetische Beeinträchtigung urbaner Wohnquartiere durch grassierende Verwahrlosung hat demnach eine erheblich abschreckende Wirkung auf Mietinteressenten. Der Selektionsprozess findet hier bereits auf Ebene der Einzugsbereitschaft statt. Die verbleibende, jedoch deutlich dezi-

---

<sup>450</sup> Siehe hierzu Untersuchungsergebnisse zu der Frage 67 in Mader, N. (Wertbeitrag von Stil, 2009), S. 103.

<sup>451</sup> Effekte auf die Einzugs- und Zahlungsbereitschaft siehe Tabelle 5, S. 257ff. im Anhang.

mierte Basis an Mietinteressenten für die in einem vernachlässigten Wohnquartier gelegenen Gebäude stört sich an dessen morbiden Charme jedoch offensichtlich nicht. Diese offenbar geringe Preiselastizität der Nachfrage erklärt den sehr hohen Korrelationskoeffizienten zwischen den Faktoren Schönheit und Einzugsbereitschaft von  $-0,9916$  sowie die etwas niedrigere Korrelation zwischen der Höhe des ästhetischen Makels und der Zahlungsbereitschaft in Höhe von  $-0,8568$ . Ebenfalls stark ausgeprägt ist der negative Zusammenhang zwischen der Einzugs- und der Zahlungsbereitschaft, ausgedrückt durch einen Korrelationskoeffizienten von  $0,8876$ .<sup>452</sup>

Aus diesen Ergebnissen folgt im Umkehrschluss, dass das vielerorts propagierte Problem der Gentrifizierung im Geschosswohnungsbau städtischer Lagen, d. h. hohe Mietpreissteigerungen als Ergebnis sukzessiver Renovierungstätigkeit, durch die Erkenntnisse der vorliegenden empirischen Untersuchung nicht bestätigt werden kann.

### **7.3.5 Einfügen von Nachkriegsgebäuden in offene Bebauung bestehend aus Mehrfamilienhäusern**

Die in Abbildung 79 oben dargestellte Reihe in offener Bauweise bestehend aus identisch gestalteten Mehrfamilienhäusern im klassischen Stil wird mit einem Wert von  $2,82$  als überdurchschnittlich schön empfunden.<sup>453</sup> In diese nachträglich eingefügt werden die drei darunter abgebildeten Mehrfamilienhäuser aus den 60er bzw. 70er Jahren:

---

<sup>452</sup> Bravais-Pearson-Korrelationskoeffizient bezogen auf Schönheit, Einzugs- und Zahlungsbereitschaft, S. 253ff. im Anhang.

<sup>453</sup> Schönheit - Urdaten und Datenauswertung siehe Tabelle 1, S. 235ff. im Anhang.



Abbildung 80: Mehrfamilienhaus-Reihen im klassischen Stil (Ursprung und mit Nachkriegsgebäuden)<sup>454</sup>

In den folgenden beiden Kapiteln werden die Effekte dieser Baumaßnahmen auf die Schönheit des Quartiers wie auch die Wertschätzung der Nachfrager für die jeweils mittleren Gebäude dargestellt.

#### **7.3.5.1 Effekt auf die Schönheit des Wohnquartiers**

Werden Nachkriegsgebäude in das Gebäudeensemble bestehend aus Altbauten eingefügt, ändert sich dessen Erscheinungsbild wie folgt:

---

<sup>454</sup> Quelle: Eigene Darstellung

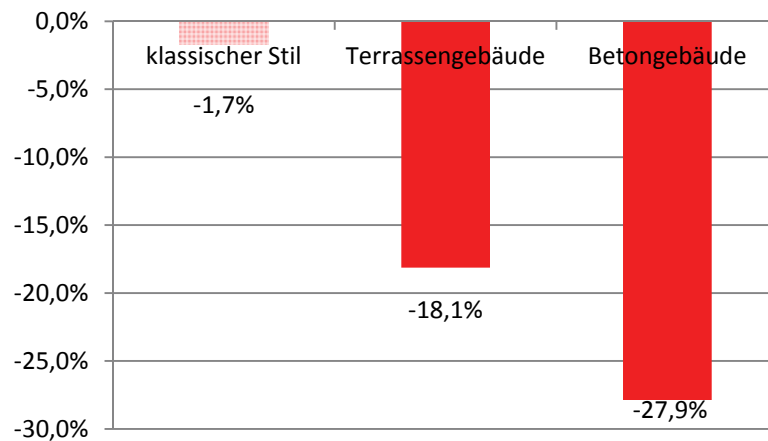


Abbildung 81: Ästhetischer Effekt der Einfügung verschiedener Nachkriegsgebäude in eine Mehrfamilienhaus-Reihe<sup>455</sup>

Wie Abbildung 81 zu entnehmen ist, divergieren die Effekte hinsichtlich ihrer Stärke und der statistischen Signifikanz:

- Bei dem stilistisch nicht zu ausgefallenen Gebäude verschlechtert sich das bauliche Erscheinungsbild marginal um 0,09 Punkte bzw. 1,7 Prozent, wobei die Veränderung statistisch nicht signifikant ist.
- Hoch signifikant negativ ist hingegen die optische Veränderung, die sich bei Einfügung der beiden Mehrfamilienhäuser aus den 70er Jahren einstellt: Das Ensemble mit Terrassengebäude in Betonoptik wird um 0,91 Punkte oder 18,1 Prozent schlechter beurteilt als die durchgängig klassische Variante.
- Sogar als 27,9 Prozent bzw. knapp ein Drittel weniger schön als die Ursprungsbebauung wird das Gebäudeensemble mit dem noch extremeren Betonbau empfunden.<sup>456</sup>

Je ausgeprägter also die Betonoptik ist, umso stärker ist der Rückgang der Gefallensdimension.

<sup>455</sup> Quelle: Eigene Darstellung

<sup>456</sup> Ästhetische Effekte siehe Tabelle 4, S. 255ff. im Anhang.

### 7.3.5.2 Effekt auf die Einzugs- und die Zahlungsbereitschaft in bzw. für Das mittlere Gebäude

Die Siedlung ausschließlich bestehend aus den grünen Mehrfamilienhäusern im klassischen Stil wird nicht nur als überdurchschnittlich schön empfunden; mit 92 Prozent ist auch die überwiegende Zahl der Nachfrager bereit, in dieses Gebäude einzuziehen, wofür sie darüber hinaus 0,63 Monatsmieten extra bezahlen würden. Für alle drei in Abbildung 80 darunter dargestellten Mehrfamilienhäuser fordert eine verkleinerte Mieterbasis hingegen Mietfreiheit:

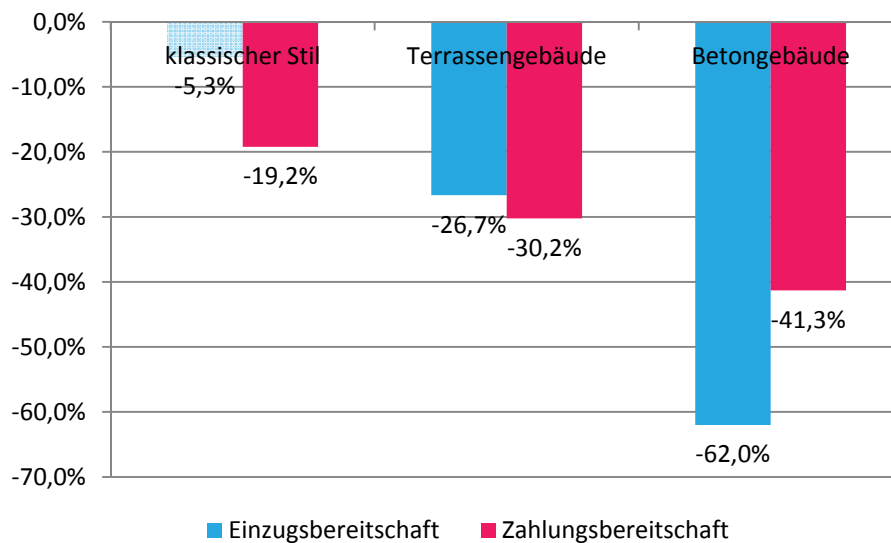


Abbildung 82: Effekt auf die Einzugs- und Zahlungsbereitschaft in bzw. für Nachkriegsgebäude in einer Mehrfamilienhaus-Reihe<sup>457</sup>

Abbildung 82 visualisiert im Vergleich mit der Ursprungsvariante überwiegend hoch signifikant verringerte Einzugs- und Zahlungsbereitschaften:

- Nur leicht reduziert ist die Bereitschaft, den ebenfalls klassisch gestalteten Nachkriegsbau zu beziehen. Für 85,3 Prozent der Befragten kommt dieses Gebäude in Betracht. Allerdings ist für den Einzug ein kleines Zugeständnis in Höhe von 0,07 Monatsmieten zu machen. Die Ertragseinbuße gegenüber dem klassischen Gebäude beträgt damit 19,2 Prozent. Während die Differenz im Hinblick auf die Zahlungsbereitschaften statistisch hoch

<sup>457</sup> Quelle: Eigene Darstellung



signifikant ist, ist sie in Bezug auf die Einzugsbereitschaften lediglich signifikant (T-Wert von 2,47).

- Die Mieterbasis für das Terrassenhaus beträgt 64 Prozent, was einer um 28 Prozent und damit knapp einem Drittel kleineren Zielgruppe entspricht. Um Mieter gewinnen zu können, müssen zudem 0,51 Monatsmieten nachgelassen werden, was im Vergleich zu dem Ursprungsgebäude ein Minus in Höhe von 30,2 Prozent darstellt. Die Unterschiede sind statistisch hoch signifikant.
- Die Mieterbasis für das Terrassenhaus in Betonoptik umfasst geringe 28,7 Prozent – 62 Prozent weniger als für das Ursprungsgebäude. Das zu gewährende Zugeständnis umfasst knapp eine komplette Monatseinnahme, nämlich 0,95 Mieten. Gegenüber dem Altbau im klassischen Stil bedeutet dies eine Ertragseinbuße in Höhe von 41,3 Prozent.<sup>458</sup>

Bei der Einfügung von Gebäuden aus der Nachkriegszeit in die Mehrfamilienhaus-Siedlung ist somit eine große Bandbreite an ästhetischer und finanzieller Reaktion festzustellen, was sich in vergleichsweise niedrigen Korrelationskoeffizienten zwischen Schönheit einerseits sowie Einzugs- und Zahlungsbereitschaft andererseits (-0,3706 und -0,5064) niederschlägt.<sup>459</sup>

Die o. g. Ergebnisse werden durch Mader prinzipiell bestätigt, der bei einer Störung des homogenen Erscheinungsbilds bei offener Bebauung eine um 0,25 Euro pro Quadratmeter reduzierte Zahlungsbereitschaft feststellte.<sup>460</sup>

---

<sup>458</sup> Effekte auf die Einzugs- und Zahlungsbereitschaft siehe Tabelle 5, S. 257ff. im Anhang.

<sup>459</sup> Bravais-Pearson-Korrelationskoeffizient bezogen auf Schönheit, Einzugs- und Zahlungsbereitschaft, S. 253ff. im Anhang.

<sup>460</sup> Siehe hierzu Untersuchungsergebnisse zu der Frage 58 in Mader, N. (Wertbeitrag von Stil, 2009), S. 103.

### 7.3.6 Einfügen von Neubauten und eines Nachkriegsgebäudes in offene Bebauung bestehend aus Einfamilienhäusern

Die folgenden beiden Kapitel enthalten die Auswirkungen des Einfügens verschiedener Neubauten und eines Nachkriegsgebäudes in eine Reihe aus Einfamilienhäusern: Zum einen auf die Schönheit des Wohnquartiers sowie zum anderen auf die Einzugs- und Zahlungsbereitschaft der Nachfrager in bzw. für die neu errichteten Gebäude sowie das Hochhaus aus der Nachkriegszeit (siehe Abbildung 83).



Abbildung 83: Einfügung von Neubauten und eines Nachkriegsgebäudes in eine Reihe bestehend aus Einfamilienhäusern<sup>461</sup>

Die sich hieraus ergebenden Effekte fallen im Vergleich zu den vorgenannten Auswirkungen baulicher Maßnahmen weniger eindeutig aus.

#### 7.3.6.1 Effekt auf die Schönheit des Wohnquartiers

Abbildung 84 illustriert sowohl leichte ästhetische Beeinträchtigungen als auch leichte bis deutliche ästhetische Aufwertungen des mit dem Wert 3,50<sup>462</sup> nur leicht überdurchschnittlich beurteilten ursprünglichen Wohnquartiers bestehend aus drei Einfamilienhäusern im klassischen Stil:

<sup>461</sup> Quelle: Eigene Darstellung

<sup>462</sup> Schönheit - Urdaten und Datenauswertung siehe Tabelle 1, S. 235ff. im Anhang.

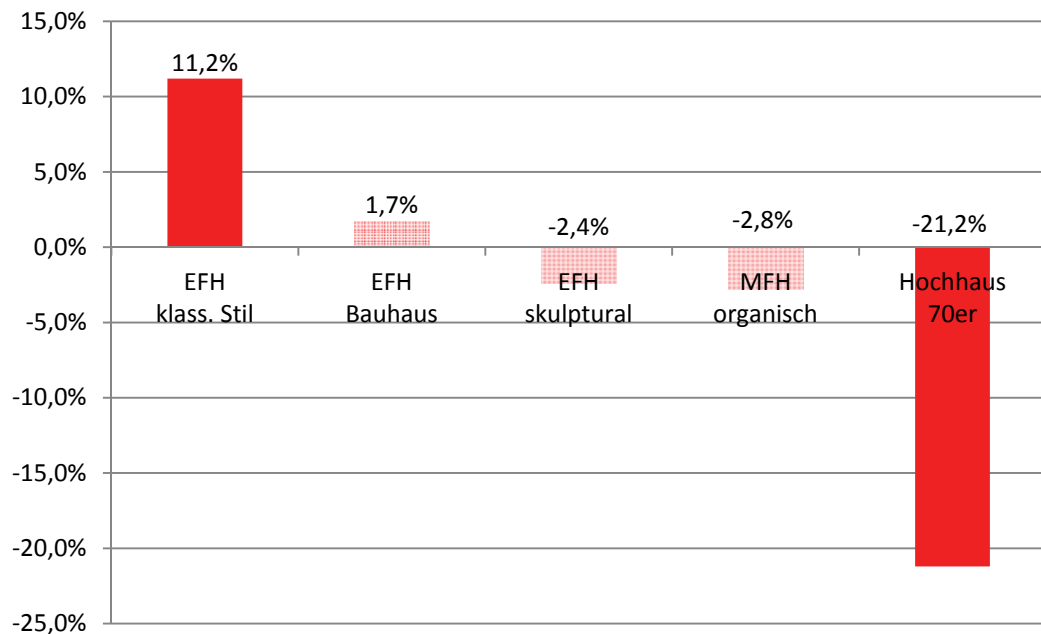


Abbildung 84: Ästhetischer Effekt der Einfügung von Neubauten und eines Nachkriegsgebäudes in eine Einfamilienhaus-Siedlung<sup>463</sup>

Von der Einfügung moderner, aber nicht zu ausgefallener Neubauten<sup>464</sup> profitiert das bauliche Erscheinungsbild des Ensembles wie folgt:

- Mit Abstand am deutlichsten fällt die Aufwertung bei der Hinzufügung eines modernen Einfamilienhauses im klassischen Stil aus, das hinsichtlich der Abmessungen mit der Umgebungsbebauung harmonisiert. Der Anstieg um 0,56 Punkte (11,2 Prozent) ist hoch signifikant.
- Ebenfalls leicht positiv – wenn auch nicht signifikant – ist die ästhetische Konsequenz der Einfügung des Neubaus im Bauhaus-Stil: Die Verschönerung beträgt 0,09 Punkte, was einem Plus von 1,7 Prozent entspricht.

Ist das nachträglich eingefügte Gebäude hingegen stilistisch so ausgefallen, dass es einen starken Kontrast mit der Umgebung bildet, kippt der Effekt ins Negative:

<sup>463</sup> Quelle: Eigene Darstellung

<sup>464</sup> Siehe hierzu zweites und drittes Bild von oben (links), Abbildung 83, S. 202.

Bei dem skulpturalen Einfamilienhaus<sup>465</sup> ist eine ästhetische Beeinträchtigung um 0,12 Punkte bzw. 2,4 Prozent feststellbar, wobei allerdings auch dieses Ergebnis statistischer Signifikanz entbehrt.

Das Gleiche gilt für das in Abbildung 83 mittig dargestellte nachträgliche Einfügen stilistisch ausgefallener Mehrfamilienhäuser: Während der Neubau im organischen Stil ein leichtes, statistische Signifikanz entbehrendes ästhetisches Minus in Höhe von 0,14 Punkten bzw. 2,8 Prozent verursacht, führt das skulpturale Hochhaus aus den 70er Jahren zu einer deutlichen und zugleich statistisch hoch signifikanten Einbuße in Höhe von 1,06 Punkten oder 21,1 Prozent.<sup>466</sup>

Die bei der Einfügung von Neubauten in die Einfamilienhaus-Reihe festzustellenden Effekte gestalten sich insgesamt positiver als diejenigen bei der Reihe in geschlossener Bauweise. Dies bedeutet, dass bei offener Bauweise ein höheres Gefallen für nachträglich eingefügte Gebäude besteht – selbst wenn sie stilistisch ausgefallen sind.

#### **7.3.6.2 Effekt auf die Einzugs- und die Zahlungsbereitschaft in bzw. für Das mittlere Gebäude**

Während prospektive Mieter einen minimalen Nachlass von 0,04 Monatsmieten fordern, damit sie das in Abbildung 83 links oben enthaltene weiße Ursprungsgebäude als ihren Wohnsitz akzeptieren, sind sie bei sämtlichen anderen der oben dargestellten Bauten - mit Ausnahme des Hochhauses rechts - zur Zahlung eines Zuschlags bereit. Weniger eindeutig fällt demgegenüber der Trend hinsichtlich der Einzugsbereitschaften aus:

---

<sup>465</sup> Siehe hierzu Bild unten in Abbildung 83, S. 202.

<sup>466</sup> Ästhetische Effekte siehe Tabelle 4, S. 255ff. im Anhang.

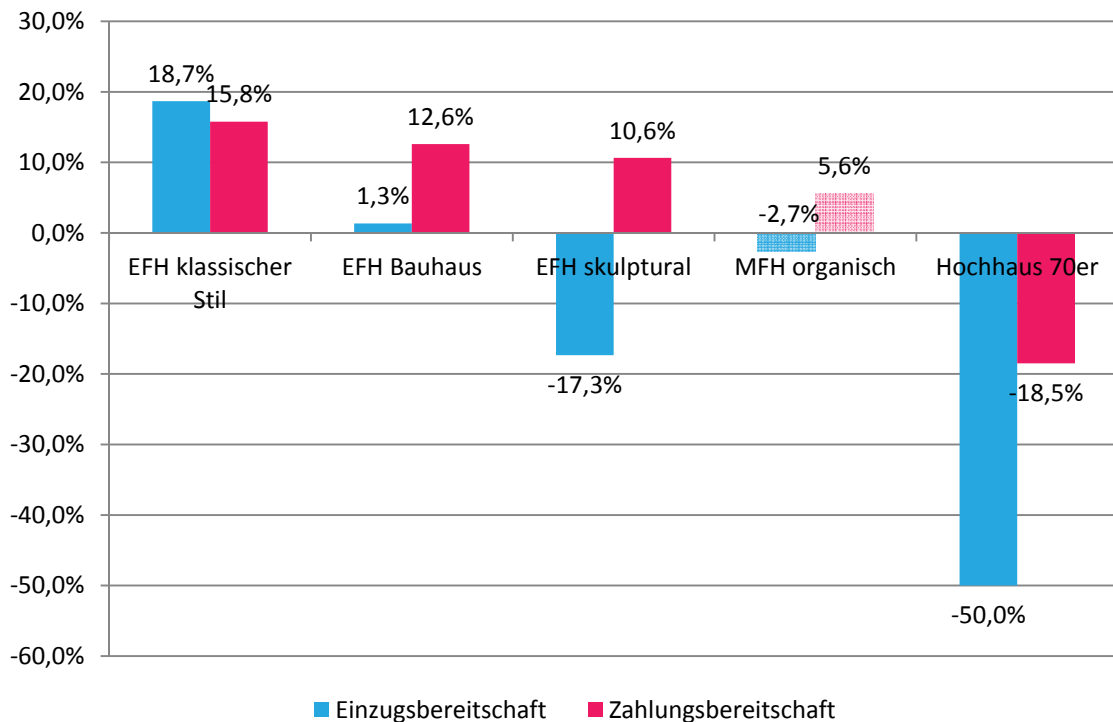


Abbildung 85: Effekt auf die Einzugs- und Zahlungsbereitschaft in bzw. für Neubauten und ein Nachkriegsgebäude in einer Einfamilienhaus-Siedlung<sup>467</sup>

Wie aus Abbildung 85 hervorgeht, ist der ökonomische Effekt der Einfügung des Einfamilienhauses im klassischen Stil am positivsten, derjenige der Einfügung des Hochhauses aus den 70er Jahren demgegenüber am negativsten:

- Bei dem Ensemble mit dem klassischen Einfamilienhaus-Neubau handelt es sich um das einzige Wohnquartier, das als signifikant schöner als die Ursprungsvariante bewertet wird. Dies schlägt sich in einer hohen ökonomischen Wertschätzung nieder: Während 74 Prozent der Befragten bereit sind, den ursprünglichen Altbau zum Wohnsitz zu nehmen, können sich dies sogar 92,7 Prozent (plus 18,7 Prozent) bei dem Neubau im klassischen Stil vorstellen. Damit handelt es sich nicht nur um die breitenkompatibelste Wohnform im Bereich der Einfamilienhäuser, sondern mit einem akzeptierten Zuschlag von 0,68 Monatsmieten oder 15,8 Prozent zudem um die begehrteste. Beide Unterschiede sind statistisch hoch signifikant.

<sup>467</sup> Quelle: Eigene Darstellung

- Mit einer Einzugsbereitschaft von 75,3 Prozent ist der Neubau im Bauhaus-Stil nur etwas beliebter als das klassische Gebäude, wobei der leicht positive Effekt in Höhe von 1,3 Prozent jedoch nicht die Schwelle statistischer Signifikanz erreicht. Allerdings sind potenzielle Mieter bereit, für ihren Einzug hoch signifikant mehr Geld als für den klassischen Altbau zu bezahlen. Die Einzugsprämie beträgt 0,55 Monatsmieten und liegt damit 12,6 Prozent oberhalb derjenigen für den klassischen Altbau.
- Ist die Gestaltung der nachträglich eingefügten Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser stilistisch sehr ausgefallen, bedeutet diese nicht nur eine ästhetische Beeinträchtigung, sondern führt auch zu einem Schwund des Interesses potenzieller Mieter: Lediglich 56,7 der Befragten sind bereit, das avantgardistisch-skulpturale Einfamilienhaus zu beziehen, was einem Minus von 17,3 Prozent entspricht. Die verkleinerte Zielgruppe akzeptiert jedoch nichtsdestotrotz einen Zuschlag von 0,47 Mieten. Damit ist die Einzugsprämie um 10,6 Prozent höher als diejenige für das klassische Haus. Beide Unterschiede sind statistisch hoch signifikant.
- Das organisch gestaltete Mehrfamilienhaus ist trotz ausgefallener Gestaltung ähnlich breitenkompatibel wie das klassische Ursprungsgebäude: 71,3 Prozent sind zu einem Einzug bereit, wobei die geringe Differenz von 2,7 Prozent statistischer Signifikanz entbehrt. Die Einzugsbereiten akzeptieren eine Prämie von 0,27 Monatsmieten – 5,6 Prozent mehr als für den Altbau. Der Unterschied ist statistisch signifikant (T-Wert von 2,95).

Für zwei avantgardistische Gebäude in einer Altbau-Häuserreihe erzielte Mader hiervon abweichende Ergebnisse, nämlich eine um 0,15 bzw. sogar 0,25 Euro pro Quadratmeter reduzierte Zahlungsbereitschaft.<sup>468</sup>

- Aus heutiger Sicht nicht (mehr) im Premium-Segment angesiedelt ist das Hochhaus aus den 70ern in Betonoptik. Von diesem skulpturalen Bau geht nicht nur eine massive ästhetische Beeinträchtigung des Wohnquartiers aus, sondern er stellt mit einem Wert von 23,3 Prozent auch nur für einen geringen Anteil der potenziellen Mieter eine interessante Option

---

<sup>468</sup> Siehe hierzu Untersuchungsergebnisse zu den Fragen 63 und 64 in Mader, N. (Wertbeitrag von Stil, 2009), S. 103.

dar: Die Größe der Zielgruppe ist nur halb so groß wie diejenige für den Altbau. Die verbleibenden Interessenten fordern überdies einen Nachlass von 0,77 Monatsmieten - ein Abschlag in moderater Höhe, der allerdings denjenigen für das klassische Altbau-Gebäude übersteigt. Beide Unterschiede sind statistisch hoch signifikant.<sup>469</sup>

Angesichts eines Koeffizienten von -0,8622 besteht ein starker Zusammenhang zwischen den Effekten auf die Gefallensdimension und die Einzugsbereitschaft. Primär auf die beiden avantgardistischen Neubauten ist zurückzuführen, dass die Korrelation zwischen Schönheit und Zahlungsbereitschaft mit -0,5001 nur eine mittlere Höhe aufweist.<sup>470</sup>

### **7.3.7 Verwahrlosung offener Bebauung bestehend aus Einfamilienhäusern**

In den beiden folgenden Kapiteln wird das ästhetische und ökonomische Problem der Verwahrlosung der bereits vorgestellten Häuserreihe bestehend aus Einfamilienhäusern behandelt, das in Abbildung 86 illustriert ist.

---

<sup>469</sup> Effekte auf die Einzugs- und Zahlungsbereitschaft siehe Tabelle 5, S. 257ff. im Anhang.

<sup>470</sup> Bravais-Pearson-Korrelationskoeffizient bezogen auf Schönheit, Einzugs- und Zahlungsbereitschaft, S. 253ff. im Anhang.



Abbildung 86: Verwahrlosung von Gebäuden bestehend aus Einfamilienhäusern<sup>471</sup>

Die obige Abbildung zeigt sowohl eine Erhöhung der Anzahl vernachlässigter Gebäude innerhalb der Häuserreihe als auch eine Bauruine als besonders gravierende Ausprägungsform der Verwahrlosung.

Gegenstand der folgenden beiden Kapitel sind die ästhetischen sowie ökonomischen Effekte für das Wohnquartier bzw. für den Anbieter eines gepflegten wie auch verwahrlosten Gebäudes in gepflegter bzw. zunehmend vernachlässigter Wohnumgebung. Für die in Abbildung 86 mittig enthaltene Bauruine werden ausschließlich die ästhetischen Konsequenzen bestimmt, da selbige nicht bewohnt werden kann.

---

<sup>471</sup> Quelle: Eigene Darstellung



### 7.3.7.1 Effekt auf die Schönheit des Wohnquartiers

Bei der Einfamilienhaus-Reihe zeigt sich, wie in Abbildung 87 illustriert, ein Trend, der analog zu demjenigen bei geschlossener Bauweise verläuft:

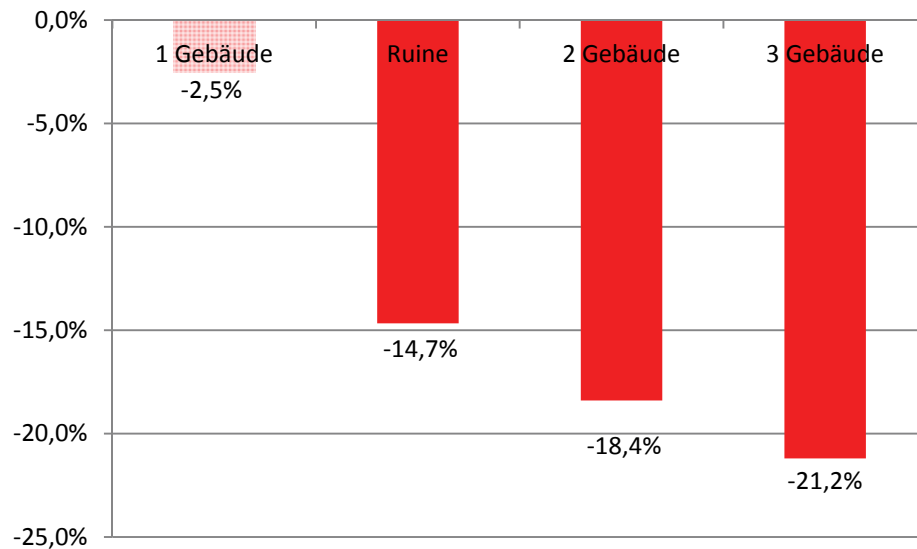


Abbildung 87: Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds einer Einfamilienhaus-Reihe mit zunehmender Anzahl verwahrloster Gebäude<sup>472</sup>

Die ästhetische Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds nimmt wie folgt zu:

- Befindet sich ausschließlich das mittlere Gebäude in einem vernachlässigten, aber noch bewohnbaren Zustand, wird die Attraktivität des Ortsbilds um 0,13 Punkte oder 2,5 Prozent gemindert. Da der sehr geringe Unterschied statistisch nicht signifikant ist, bestätigt dieses Ergebnis die bereits im Segment der Häuserzeilen gemachte Beobachtung, wonach ein einzelnes verwahrlostes Gebäude inmitten einer gepflegten Umgebung nicht geeignet ist, selbige nachhaltig zu stören.
- Anders sieht es bei der Einfamilienhaus-Ruine aus: Hier ist eine hoch signifikante Verschlechterung des Erscheinungsbilds um 0,73 Punkte bzw. 14,7 Prozent auf einen Wert von 4,17 zu verzeichnen.

---

<sup>472</sup> Quelle: Eigene Darstellung

- Sind zwei der drei Objekte verwahrlost, bedeutet dies eine ebenfalls hoch signifikante Beeinträchtigung des Ortsbilds um 0,92 Punkte oder 18,4 Prozent.
- Befinden sich sämtliche Einfamilienhäuser in einem sanierungsbedürftigen Zustand, fällt der Rückgang der Gefallensdimension mit hoch signifikanten 1,06 Punkte oder 21,2 Prozent nochmals deutlicher aus.<sup>473</sup>

Auch bei der Einfamilienhaus-Siedlung steigt das Missfallen somit mit dem Ausmaß und der Intensität der Verwahrlosung, wobei der negative Effekt erst ab der Verwahrlosung mindestens zweier Gebäude statistisch signifikant wird. Der ästhetische Makel ist bei Häuserreihen in geschlossener Bauweise zudem vergleichsweise höher dimensioniert.

#### **7.3.7.2 Effekt auf die Einzugs- und die Zahlungsbereitschaft in bzw. für das mittlere Gebäude**

Bei den Einfamilienhäusern ist mit zunehmender Anzahl verwahrloster Gebäude – wie in Abbildung 86 gezeigt wird – bei beiden Ertragskomponenten ein klarer, statistisch hoch signifikanter Negativtrend erkennbar. Dieser fällt bei den Einzugsbereitschaften jedoch deutlich stärker aus als bei den Zahlungsbereitschaften (siehe Abbildung 88):

---

<sup>473</sup> Ästhetische Effekte siehe Tabelle 4, S. 255ff. im Anhang.

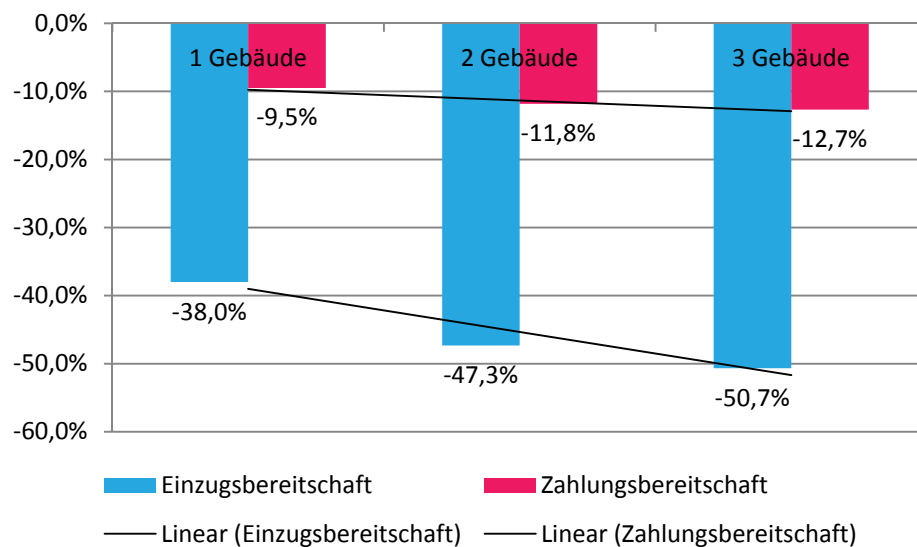


Abbildung 88: Effekt auf die Einzugs- und Zahlungsbereitschaft in Gebäude einer Einfamilienhaus-Reihe mit zunehmender Anzahl verwaarloster Gebäude<sup>474</sup>

Nicht nur im Hinblick auf die Dimension des Effekts sind Unterschiede festzustellen, auch der Trendverlauf divergiert: Während bei den Einzugsbereitschaften ein klarer Abwärtstrend identifizierbar ist, bleibt dieser im Hinblick auf die Zahlungsbereitschaften nahezu konstant. Dies bedeutet im Einzelnen:

- Befindet sich mit dem zu beziehenden eines der insgesamt drei Gebäude in schlechtem Zustand, reduziert sich die Einzugsbereitschaft der Nachfrager von 74 Prozent um 38 auf nur noch 36 Prozent. Die verbleibenden prospektiven Bewohner fordern 0,64 Monate Mietfreiheit, was einem Minus von nur 9,5 Prozent entspricht.
- Bemerkenswert bei der Konstellation zweier verwaarloster Gebäude<sup>475</sup> ist, dass sich das mittige zu beziehende Gebäude in einem guten Zustand befindet. Nichtsdestotrotz verringert sich die Größe der Zielgruppe um 47,3 Prozent und damit deutlich stärker als bei der oben dargestellten Variante, bei der das verwaarloste Haus zu beziehen war, auf nur noch 26,7

<sup>474</sup> Quelle: Eigene Darstellung

<sup>475</sup> Siehe hierzu die in Abbildung 57 auf S. 149 dargestellte Gebäudekonstellation.

Prozent. Den verbleibenden Interessenten ist ein Nachlass von 0,73 Mieten zu gewähren. Hieraus leitet sich die Erkenntnis ab, dass eine überwiegend verwahrloste Nachbarschaft bereits deutlich abschreckt, ohne dass er hierbei auf den Zustand des eigenen Gebäudes ankommt.

Ein übereinstimmendes Ergebnis erzielte Mader: Überwiegende Verwahrlosung der Wohnumgebung sorgt für eine um 0,26 Euro pro Quadratmeter reduzierte Zahlungsbereitschaft.<sup>476</sup>

- Sind sämtliche Einfamilienhäuser und damit auch das zu beziehende Objekt sanierungsbedürftig, bricht die Einzugsbereitschaft noch stärker ein, und zwar um 50,7 Prozent auf nur noch 23,3 Prozent; jedoch ist das erforderliche Entgegenkommen des Vermieters mit 0,77 Monatsmieten (-12,7 Prozent) nur leicht höher als bei der Verwahrlosung zweier Gebäude.

Auch bei den Einfamilienhäusern ist insgesamt eine deutliche Abkehr der Mietinteressenten bei sich ausbreitender Verwahrlosung festzustellen. Der entsprechende Bravais-Pearson-Koeffizient beträgt sehr hohe -0,9983. Der Zusammenhang zwischen ästhetischem Effekt und erzielbaren Mieterlösen ist ebenfalls stark ausgeprägt, was der hohe Koeffizient von -0,9968 zeigt. Der analoge Wert für die Relation zwischen Einzugs- und Zahlungsbereitschaft beläuft sich auf sehr hohe 0,9995.<sup>477</sup>

### **7.3.8 Gewerbe in unmittelbarer Nähe zu Wohnbebauung bestehend aus Einfamilienhäusern**

Ausnahmslos negativ und zudem von hoher statistischer Signifikanz sind die Folgen für das Erscheinungsbild für Einfamilienhäuser im klassischen Stil, die sich aus in unmittelbarer Nähe angesiedelter gewerblicher Nutzung ergeben. Abbildung 89 zeigt eine diesbezügliche Variante:

---

<sup>476</sup> Siehe hierzu Untersuchungsergebnisse zu der Frage 68 in Mader, N. (Wertbeitrag von Stil, 2009), S. 103.

<sup>477</sup> Bravais-Pearson-Korrelationskoeffizient bezogen auf Schönheit, Einzugs- und Zahlungsbereitschaft, S. 253ff. im Anhang.



Abbildung 89: Einfamilienhäuser in Alleinlage bzw. in unmittelbarer Nähe zu Gewerbe<sup>478</sup>

Das Gebäude im Grünen wird mit einem Wert von 2,23<sup>479</sup> als überdurchschnittlich attraktiv bewertet. Es zeigt sich, dass die durch gewerbliche Tätigkeit in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Einfamilienhaus-Siedlung auftretende ästhetische Störung in etwa als so gravierend wahrgenommen wird, wie dies bei Gewerbe in der Nähe einer innerstädtischen Häuserreihe der Fall ist. Der Negativeffekt beträgt hier hoch signifikante 1,57 Punkte bzw. 31,2 Prozent.<sup>480</sup>

Dementsprechend rückläufig sind auch die Einzugs- und Zahlungsbereitschaften: Während 87 Prozent der Mietinteressenten dem Einfamilienhaus im Grünen den Zuschlag geben würden, sind bei vorhandenem Büropark nur noch 63 Prozent dazu bereit. Damit erweist sich neben der Einbuße an Schönheit auch die Einbuße an Marktgängigkeit (24 Prozent) als statistisch signifikant. Beträgt die durch die Mietinteressenten akzeptierte Einzugsprämie für das Einfamilienhaus im Grünen 0,63 Monatsmieten, wird bei Existenz des Büroparks überdies ein Nachlass von -0,25 Monatsmieten gefordert. Der Unterschied in Höhe von 0,88 Monatsmieten ist statistisch hoch signifikant.<sup>481</sup>

---

<sup>478</sup> Quelle: Eigene Darstellung

<sup>479</sup> Schönheit - Urdaten und Datenauswertung siehe Tabelle 1, S. 235ff. im Anhang.

<sup>480</sup> Ästhetische Effekte siehe Tabelle 4, S. 255ff. im Anhang.

<sup>481</sup> Effekte auf die Einzugs- und Zahlungsbereitschaften siehe Tabelle 5, S. 257ff. im Anhang.

Mader, der ebenfalls Gewerbe in Form eines Lagerhauses in eine Einfamilienhaus-Bebauung integrierte, ermittelte eine um 0,36 Euro pro Quadratmeter und damit deutlich verminderte Zahlungsbereitschaft.<sup>482</sup> Insofern korrespondieren die Ergebnisse dieser beiden empirischen Untersuchungen.

### 7.3.9 Skalierung von Einzelgebäuden zur Wohnsiedlung

Gegenstand der beiden folgenden Kapitel sind die ästhetischen und finanziellen Auswirkungen der Aneinanderreihung von Einzelgebäuden zu einer Wohnsiedlung. Die Gebäudekonstellationen sind in Abbildung 90 zusammengefasst:



Abbildung 90: Skalierung von Einzelgebäuden zur Wohnsiedlung und Verlängerung von Gebäuderiegeln<sup>483</sup>

<sup>482</sup> Siehe hierzu Untersuchungsergebnisse zu der Frage 62 in Mader, N. (Wertbeitrag von Stil, 2009), S. 103.

<sup>483</sup> Quelle: Eigene Darstellung

Wie die beiden folgenden Kapitel zeigen, ergeben sich erneut ausnahmslos Negativeffekte.

### 7.3.9.1 Effekt auf die Schönheit der Wohnsiedlung

Abbildung 91 beinhaltet die ästhetischen Konsequenzen der Skalierung identischer Gebäude zu einer Wohnsiedlung.

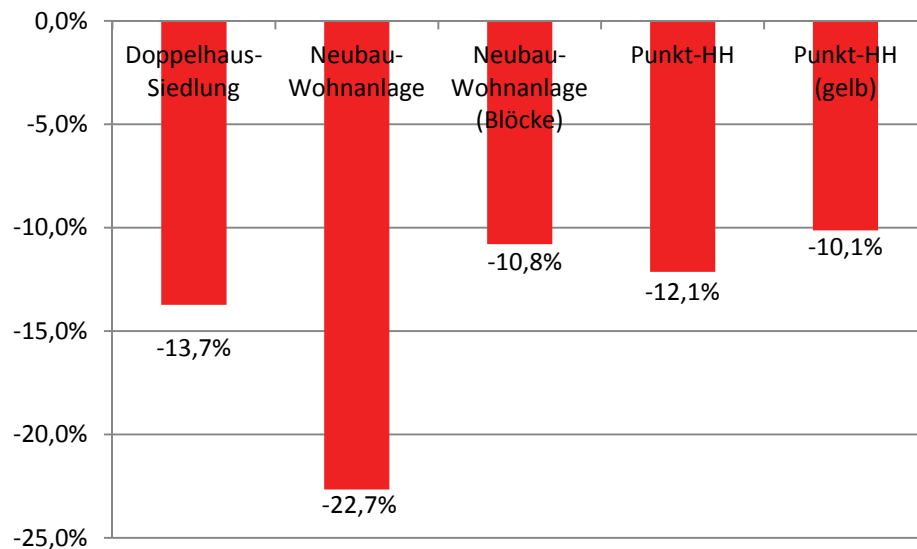


Abbildung 91: Ästhetischer Effekt der Gebäudeskalierung<sup>484</sup>

Die Auswirkungen sind zwar negativer Natur, bewegen sich allerdings auf einem vergleichsweise moderaten Niveau:

- Die Aneinanderreihung des per se sehr schlichten und mit einem Wert von 3,55 dementsprechend negativ bewerteten Doppelhauses in Abbildung 90 links oben zu einer Siedlung bringt eine zusätzliche Verschlechterung der Optik um 0,74 Punkte bzw. 13,7 Prozent mit sich.
- Noch größer ist die ästhetische Einbuße, die durch eine Vervielfältigung der beiden in Abbildung 90 links in der Mitte abgebildeten Neubau-Mehrfamilienhäuser zur Wohnanlage verursacht wird: Das diesbezügliche Minus beträgt 1,13 Punkte oder 22,7 Prozent. Die dichte Bebauung einer mit dem Wert 2,65 ehemals positiv bewerteten Gebäudekonstella-

<sup>484</sup> Quelle: Eigene Darstellung

tion in grüner Umgebung bedeutet demnach eine besonders starke ästhetische Abwertung.

- Etwas moderater stellt sich die Situation bei dem in Abbildung 90 links unten dargestellten Wohnblock dar: Mit einem Wert von 3,65 widerspricht selbiger bereits den Schönheitskriterien – ein Phänomen, das durch die Vervielfältigung um 0,54 Punkte oder 10,8 Prozent noch zusätzlich verstärkt wird.
- Auch die mittig abgebildeten einzelnen Punkthochhäuser werden mit Werten von 3,76 bzw. 3,88 als wenig schön empfunden. Dies verdeutlicht auch, dass die farbige Gestaltung offensichtlich nicht zwangsläufig ein wirksames Mittel für die ästhetische Aufwertung darstellt. Durch die Skalierung zur Siedlung sinkt das Schönheitsgefühl nochmals zusätzlich um 0,61 bzw. 0,51 Punkte, was einem Rückgang um 12,1 bzw. 10,1 Prozent entspricht.<sup>485</sup>

Angesichts moderater ästhetischer Einbußen, die nichtsdestotrotz sämtlich statistisch hoch signifikant sind, handelt es sich bei der Skalierung aus städtebaulicher Sicht um ein vergleichsweise geeignetes Instrument zur Realisierung von Kostenvorteilen.

#### **7.3.9.2 Effekt auf die Einzugs- und die Zahlungsbereitschaft in bzw. für das mittlere Gebäude**

Die in Abbildung 90 dargestellten Wohnsiedlungen werden bereits als Einzelgebäude für so wenig begehrenswert befunden, dass sie nur eine begrenzte Mieterbasis ansprechen, wobei Interessenten für ihren Einzug zudem ausnahmslos ein gewisses Maß an Mietfreiheit einfordern.

Werden diese Einzelgebäude skaliert, sind folgende (bis auf eine Ausnahme) statistisch hoch signifikante Negativeffekte zu beobachten, die sich bei einigen Objekten vorrangig in den Einzugs-, bei anderen Objekten überwiegend in den Zahlungsbereitschaften niederschlagen:

---

<sup>485</sup> Ästhetische Effekte siehe Tabelle 4, S. 255ff. im Anhang.



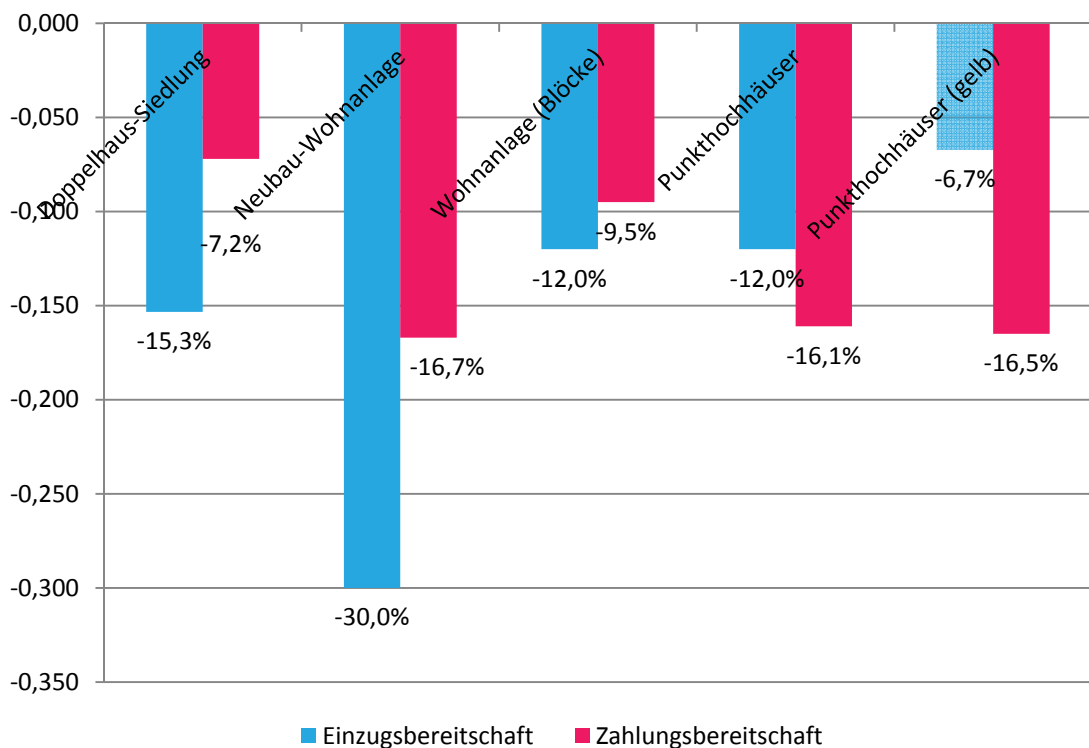


Abbildung 92: Einzugs- und Zahlungsbereitschaft nach Gebäudeskalierung<sup>486</sup>

Durch Skalierung ergeben sich folgendermaßen reduzierte Ertragskomponenten:

- Die Aneinanderreihung identischer Doppelhäuser zu der in Abbildung 90 links dargestellten Siedlung führt zu einer deutlichen Zielgruppenreduktion um 15,3 auf 28 Prozent. Die geforderte Mietfreiheit erhöht sich um 7,2 Prozent auf 0,35 Monatsmieten.
- Die Einbuße an Mietinteressenten ist bei der Skalierung der beiden in Abbildung 90 enthaltenen Neubau-Mehrfamilienhäuser zur Wohnanlage am höchsten: Das Minus beträgt 30 Prozent. Die Mietpreisakzeptanz der verbleibenden Zielgruppe ist ebenfalls reduziert: Gefordert wird ein Preisabschlag in Höhe von 0,71 Monatsmieten – dies sind 16,7 Prozent mehr als für die beiden Einzelobjekte umgeben von Natur. Enge Bebauung scheint

<sup>486</sup> Quelle: Eigene Darstellung

somit auch in diesem Fall als deutlich weniger begehrenswert empfunden zu werden als Wohnen im Grünen.

- Ähnlich stellt sich die Situation für den in Abbildung 90 mittig dargestellten Wohnblock dar: Dieser bereits in singulärer Form den Schönheitskriterien zuwiderlaufende Gebäudetyp weist eine Zielgruppengröße von 48,7 Prozent auf. Durch die Aneinanderreihung desselben Gebäudetyps sinkt diese um weitere 12 auf nunmehr 36,7 Prozent. Den verbleibenden Mieterinteressenten muss angesichts des Werts von 1,09 mehr als ein Monat Mietfreiheit gewährt werden. Die Einbuße im Vergleich zum Einzelgebäude beträgt 9,5 Prozent.
- Die beiden rechts abgebildeten Punkthochhäuser in hellgrau und gelb werden bereits als Solitäre weder als schön empfunden, noch sprechen sie mit 28 bzw. 25,3 Prozent eine breite Mieterbasis an. Skalierung verursacht einen weiteren Schwund der Einzugsbereiten auf 16 bzw. 18,7 Prozent, wobei der bei dem gelben Ensemble festgestellte Effekt knapp unterhalb der Schwelle für hohe statistische Signifikanz liegt (T-Wert von 3,26). Die Ertragsschwäche dieser Wohnform manifestiert sich insbesondere in dem Erfordernis vergleichsweise hoher Preiszugeständnisse. Diese betragen 1,17 bzw. sogar 1,21 Mieten, was im Vergleich zu den Einzelgebäuden ein Minus von 16,1 bzw. 16,5 Prozent bedeutet.<sup>487</sup> Ein hohes Maß an Skalierung bringt bei Hochhäusern somit ein deutlich erhöhtes Erfordernis der Rabattgewährung mit sich. Auch die farbige Gestaltung ist nicht dazu geeignet, die Ertragskraft zu verbessern.

Bei Skalierung besteht ein ausgesprochen starker Zusammenhang zwischen Schönheit und Einzugsbereitschaft, was sich anhand des hohen Korrelationskoeffizienten von -0,9096 zeigt. Dass sich das Ausmaß an ästhetischer Beeinträchtigung bei den betrachteten wohnbaulichen Situationen im Einklang mit der Zahlungsbereitschaft prospektiver Mieter befindet, manifestiert sich in dem ebenfalls hohen Korrelationskoeffizienten von -0,8857. Etwas moderater fällt der Koeffizient aus, der die Zahlungsbereitschaft in Abhängigkeit von

---

<sup>487</sup> Effekte auf die Einzugs- und Zahlungsbereitschaften siehe Tabelle 5, S. 257ff. im Anhang.

der Einzugsbereitschaft anzeigt. Bei der Skalierung beträgt die Korrelation 0,7196.<sup>488</sup>

### 7.3.10 Verlängerung eines Gebäudes zur Zeile

Gegenstand der beiden folgenden Kapitel sind die ästhetischen und ökonomischen Auswirkungen der Verlängerung eines Gebäudes zur Zeile. Die drei diesbezüglichen Varianten sind in Abbildung 93 zusammengefasst:



Abbildung 93: Verlängerung von Gebäuden zur Zeile<sup>489</sup>

Erneut überwiegen im Hinblick auf Schönheit wie auch Verbraucherbegehren die Negativeffekte.

#### 7.3.10.1 Effekt auf die Schönheit der Zeile

Die Verlängerung eines Gebäudes zur Zeile hat unterschiedliche ästhetische Konsequenzen:

---

<sup>488</sup> Bravais-Pearson-Korrelationskoeffizient bezogen auf Schönheit, Einzugs- und Zahlungsbereitschaft Tabelle 3, S. 253ff. im Anhang.

<sup>489</sup> Quelle: Eigene Darstellung

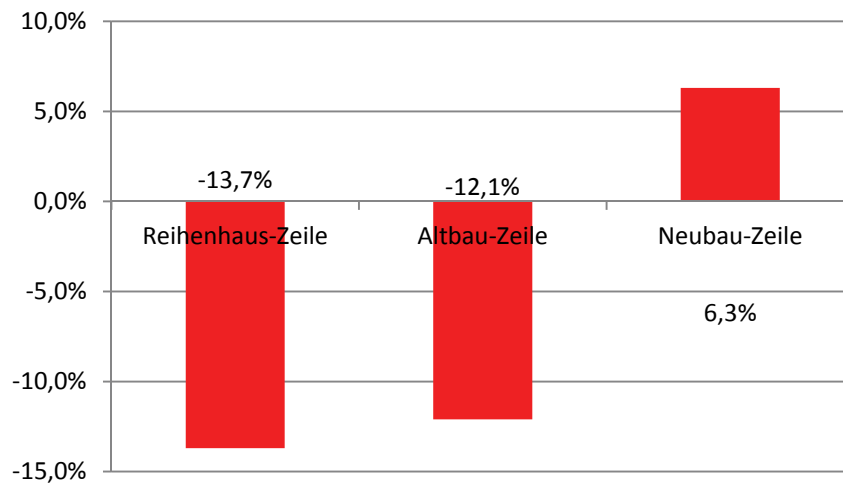


Abbildung 94: Ästhetischer Effekt der Gebäudeverlängerung<sup>490</sup>

Der aus Abbildung 94 hervorgehende Unterschied ergibt sich in Abhängigkeit von der Schönheit des Ursprungsgebäudes:

- Wird das kürzere Gebäude bereits recht positiv bewertet, wie dies bei dem Mehrfamilienhaus links in Abbildung 93 mit 3,04 Punkten der Fall ist, sorgt eine Verlängerung für eine zusätzliche Verbesserung der Optik. Hier gelingt eine Verschönerung um weitere 0,31 Punkte oder 6,3 Prozent.
- Ist das Ursprungsgebäude hingegen weniger attraktiv, wie etwa die beiden sich daneben befindlichen Bauten (3,51 bzw. 3,55 Punkte), bewirkt eine Verlängerung eine zusätzliche Verschlechterung der Optik: Das Erscheinungsbild der Gebäuderiegel wird um weitere 0,61 bzw. um 0,69 Punkte oder relativ betrachtet um 12,1 bzw. 13,7 Prozent beeinträchtigt.<sup>491</sup>

Während sich die Skalierung stets negativ auf die Schönheit der baulichen Situation auswirkt, kann eine Gebäudeverlängerung damit sowohl mit positiven als auch mit negativen Effekten einhergehen. Unabhängig von der Richtung

<sup>490</sup> Quelle: Eigene Darstellung

<sup>491</sup> Ästhetische Effekte siehe Tabelle 4, S. 255ff. im Anhang.

sind die Effekte sämtlicher Baumaßnahmen statistisch hoch signifikant, allerdings nicht sonderlich stark ausgeprägt.

### 7.3.10.2 Effekt auf die Einzugs- und die Zahlungsbereitschaft in bzw. für das Gebäude

Wie in Kapitel 7.5.10.1 erläutert wurde, führt die Gebäudeverlängerung<sup>492</sup> bei schönen Ursprungsgebäuden zu einer zusätzlichen ästhetischen Aufwertung, wohingegen bei nicht schönen Ursprungsgebäuden eine weitere Verschlechterung eintritt.

Die Konsequenzen einer Verlängerung zum Gebäuderiegel für die Vermietbarkeit des Gebäudes sind die in Abbildung 95 gezeigten:

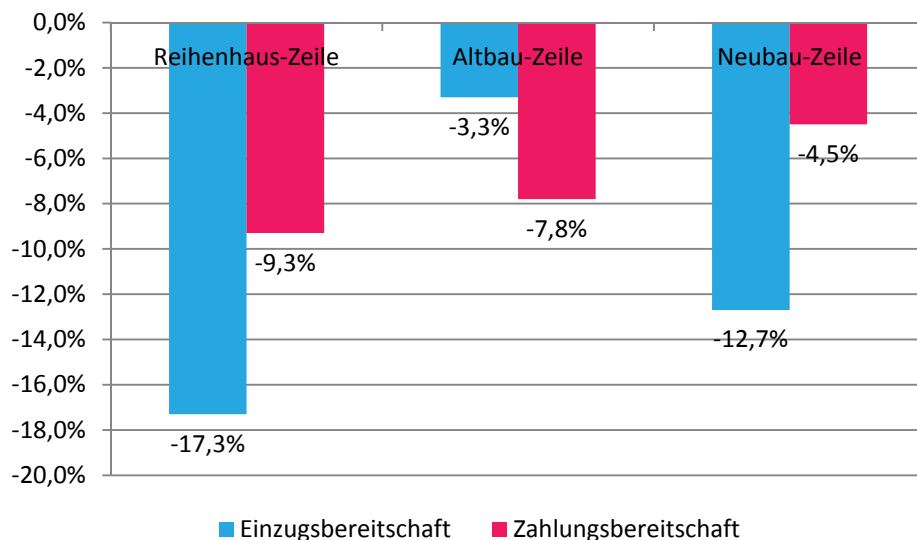


Abbildung 95: Einzugs- und Zahlungsbereitschaft nach Gebäudeverlängerung zur Zeile<sup>493</sup>

Wie in Abbildung 95 dargestellt, sind sowohl Zielgruppe als auch Mieterlöse reduziert, wobei sämtliche Differenzen statistisch hoch signifikant sind:

- Wird ein schöner Neubau zu dem in Abbildung 93 oben gezeigten Gebäuderiegel verlängert, bewirkt dies zwar eine leichte ästhetische Aufwer-

<sup>492</sup> Siehe bauliches Ergebnis in Abbildung 93, S. 215.

<sup>493</sup> Quelle: Eigene Darstellung

tung; allerdings sinkt der Anteil an generierbaren Mietern um 12,7 auf 77,2 Prozent. Gleichzeitig ergibt sich ein leichtes Minus im Hinblick auf die durch die Mieter zu bezahlende Einzugsprämie um 4,5 Prozent auf 0,09 Monatsmieten. Offenbar wird die konkrete Aussicht, Bewohner der verlängerten Variante zu werden, als weniger attraktiv empfunden als die Beurteilung aus Sicht des neutralen Betrachters. Nichtsdestotrotz bewegt sich die Einzugsprämie auch bei der verlängerten Variante im positiven Bereich.

- Eine Verlängerung eines etwas verwahrlosten Altbaus zu dem in Abbildung 93 unten dargestellten Gebäuderiegel geht mit einem - allerdings nicht signifikanten - Rückgang der mit 33,3 Prozent ohnehin geringen Mieterbasis um weitere 3,3 Prozent auf nur noch 30 Prozent einher. Ferner erhöht sich der zu gewährende Mietpreinsnachlass um 7,8 Prozent auf 0,73 Mieten.
- Am stärksten ist der bei der Verlängerung des in Abbildung 93 mittig enthaltenen modernen Doppelhauses zu einem Gebäuderiegel festzustellende Negativeffekt: Hier sinkt die Einzugsbereitschaft um 17,3 Prozent auf 34,7 Prozent. Gleichzeitig fällt auch die Zahlungsbereitschaft hoch signifikant um 9,3 Prozent auf -0,77 Mieten.<sup>494</sup> Reihenhäuser in Form einer uniformen Zeile scheinen somit keine besonders begehrten Wohnform zu sein.

Die ästhetische Auswirkung der Verlängerung von Gebäuden stimmt insgesamt eher nicht mit den Effekten auf die Einzugs- und die Zahlungsbereitschaft überein, was sich niedrigen positiven Korrelationskoeffizienten von 0,4322 bzw. 0,2850 niederschlägt. Deutlich stärker ist demgegenüber der Zusammenhang zwischen Einzugs- und Zahlungsbereitschaft (Koeffizient von 0,9577).<sup>495</sup>

---

<sup>494</sup> Effekte auf die Einzugs- und Zahlungsbereitschaft siehe Tabelle 5, S. 257ff. im Anhang.

<sup>495</sup> Bravais-Pearson-Korrelationskoeffizient bezogen auf Schönheit, Einzugs- und Zahlungsbereitschaft siehe Tabelle 3, S. 253ff. im Anhang.

## 8. Zusammenfassung der Ergebnisse und Conclusio

### 8.1 Antworten auf die fünf Forschungsfragen

Dank der Ergebnisse der empirischen Untersuchung können die in Kapitel 6.2 formulierten fünf Forschungsfragen wie folgt beantwortet werden:

#### 1. und 2.

**Lösen einzelne Eigentümer, die ästhetische Sparsamkeit walten lassen, den negativen externen Effekt einer ästhetischen Beeinträchtigung des Wohnquartiers aus? Bewirken umgekehrt einzelne Eigentümer, die in die Schönheit ihres Gebäudes investieren, eine ästhetische Aufwertung des Quartiers?**

Die Hypothesen 1 und 2 könnten angenommen werden, sofern die kostengünstig gestalteten Wohnquartiere mit einem schlechteren Ästhetikurteil versehen würden als die kostenaufwendigen. Hierbei handelt es sich bei Häuserreihen in geschlossener Bebauung um die drei in den Abbildungen 23, 29 und 30 dargestellten dreigeschossigen Häuserreihen entweder ausschließlich bestehend aus ornamentalen Altbauten im klassischen Stil oder aber mit den beiden eingefügten Neubauten im avantgardistisch-organischen sowie avantgardistisch-skulpturalen Stil.<sup>496</sup> Kostspielige Reihen in offener Bebauung stellen vor allem die in den Abbildungen 50 bis 52 gezeigten Ensembles mit Neubauten im klassischen, im Bauhaus- sowie im avantgardistisch-skulpturalen Stil dar.<sup>497</sup> Alle anderen Wohnquartiere sind durch ästhetische Sparsamkeit entweder bedingt durch eine hohe Massigkeit und / oder einer schlichten Gestaltung gekennzeichnet.

Wie die empirische Untersuchung zeigt, liegt der Durchschnitt bei Häuserreihen in geschlossener Bebauung bei 3,93, bei Häuserreihen in offener Bebauung bei 3,85. Überdurchschnittlich ansprechend ist bei geschlossener Bebauung die Altbau-Gebäudesubstanz mit ornamentaler Gestaltung (Note 2,1) sowie eine der beiden o. g. kostspieligen Neubauten (Noten 3,7 und 4,1). Bei Einfamilienhaus-Reihen in offener Bauweise besteht ein durchwegs überdurchschnittlich hohes Gefallen für eine moderne bis ausgefallene Gestaltung: Das Ensemble mit dem Neubau im klassischen Stil wird mit dem Wert

---

<sup>496</sup> Siehe hierzu Kapitel 6.6.1.2, S. 133f.

<sup>497</sup> Siehe hierzu Kapitel 6.6.2.3, S. 144ff.

2,94 überdurchschnittlich positiv bewertet, was auch auf die beiden Neubauten im avantgardistisch-skulpturalen sowie –organischen Stil zutrifft (Werte von 3,41 und 3,62).<sup>498</sup>

Wie zudem ermittelt wurde, besteht im Hinblick auf ihr Schönheitsempfinden zwischen den Angehörigen verschiedener Bevölkerungsgruppen ein hohes Maß an Übereinstimmung. Dies gilt sogar für avantgardistische Bauten, bei denen man eine stärkere Polarisierung vermutet hätte.

Angesichts der überwiegend überdurchschnittlich positiven Bewertung von Ensembles bestehend aus kostspielig gestalteten Einzelgebäuden (und umgekehrt), können die Hypothesen 1 und 2 angenommen werden. Aus der Übereinstimmung der in Tabelle 6 zusammengefassten Schönheitskriterien mit den Ergebnissen der Empirie kann auch geschlossen werden, dass sich die Evaluation des Erscheinungsbilds von Einzelgebäuden und Wohnquartieren tatsächlich anhand der in Kapitel 3 definierten Schönheitskriterien bemisst. Die bedeutet wiederum, dass die in Kapitel 5.3 vorgestellte Ampelskala als grobes Gerüst für eine ästhetische Einschätzung etwa durch Stadtplaner und andere kommunale Entscheidungsträger bzw. Bauträger geeignet ist.

### **3. und 4.**

**Müssen diejenigen Eigentümer, die mit ihrer ästhetischen Sparsamkeit die Schönheit des Wohnquartiers beeinträchtigen, dieser Wirkung in ihrer Ertragsüberlegung Rechnung tragen? Können diejenigen Eigentümer, die mit ihren Investitionen in Schönheit eine ästhetische Aufwertung des Wohnquartiers erreichen, zusätzliche Erträge vereinnahmen?**

Schönheit wird auch finanziell honoriert: Die höchsten Einzugs- und Zahlungsbereitschaften sind für Altbauten sowie Neubauten im klassischen, aber auch im avantgardistischen Stil erzielbar, die sich in rein wohnwirtschaftlich genutzten Quartieren befinden.

Der Korrelationskoeffizient zwischen Schönheit und Einzugsbereitschaft beträgt -0,5157, derjenige zwischen Schönheit und Zahlungsbereitschaft -

---

<sup>498</sup> Ästhetische Effekte siehe Tabelle 4, S. 255ff. im Anhang.



0,3993. Beide Koeffizienten sind statistisch signifikant.<sup>499</sup> Damit kann ein empirischer Nachweis über das Vorhandensein eines signifikant positiven Zusammenhangs zwischen der Schönheit des Wohnquartiers sowie sowohl der Einzugs- als auch der Zahlungsbereitschaft der Nachfrager für die sich darin befindlichen Gebäude geführt werden.

Mittels der vorliegenden Arbeit kann somit belegt werden, dass sich das Maß an Befriedigung ästhetischer Bedürfnisse der Allgemeinheit in ökonomisch wirksamen Entscheidungen der Nachfrager niederschlägt. Diese Entscheidungen manifestieren sich einerseits in der Größe der Zielgruppe für ihr Objekt sowie andererseits in der Höhe der durch Schönheit generierbaren Zusatzerträge. Für Anbieter werden sie insofern zu einem Ertrags- und damit Wert relevanten Faktor. Darüber hinaus wurde eine hoch signifikant positive Korrelation von 0,8572 zwischen den Einzugs- und Zahlungsbereitschaften der Probanden nachgewiesen.<sup>500</sup> Dies bedeutet, dass Immobilien als umso begehrenswerter empfunden werden, je Breitenkompatibler sie sind.

Damit kann der allseits bekannte Spruch, wonach allein die drei Faktoren „Lage, Lage, Lage“ wertbestimmend für eine Immobilie seien, dahin gehend präzisiert werden, dass die Schönheit des Wohnquartiers die Qualität einer Lage (mit)bestimmt. Zwischen den Angehörigen verschiedener Bevölkerungsgruppen wurde zudem ein hohes Maß an Übereinstimmung nicht nur im Hinblick auf das Schönheitsempfinden, sondern auch auf die Einzugs- und die Zahlungsbereitschaften ermittelt.

Das allgemeine Schönheitsempfinden korrespondiert also mit den Marktkräften. Je mehr es einem Anbieter eines Gebäudes demnach gelingt, den Geschmack der breiten Masse anzusprechen, desto höhere Wertbeiträge kann er vereinnahmen. Die Ergebnisse der vorliegenden Arbeit bestätigen damit die These von Adam Smith, wonach das Bestreben von Anbietern aus Eigeninteresse, Einnahmen und Erträge zu steigern, gemäß der Theorie der unsichtbaren Hand eine nachhaltige Förderung des öffentlichen Interesses be-

---

<sup>499</sup> Bravais-Pearson-Korrelationskoeffizient bezogen auf Schönheit, Einzugs- und Zahlungsbereitschaft siehe Tabelle 3, S. 253ff. im Anhang.

<sup>500</sup> Bravais-Pearson-Korrelationskoeffizient bezogen auf Schönheit, Einzugs- und Zahlungsbereitschaft siehe Tabelle 3, S. 53ff. im Anhang.

wirken. Damit hat das Prinzip der (pareto-) optimalen Ressourcenallokation Gültigkeit, weswegen sich eine Trittbrettfahrerstrategie nicht lohnt.

## 5.

### **Wird die Vermarktungsfähigkeit eines Gebäudes durch den Verzicht auf Instandhaltung eines benachbarten Wirtschaftssubjekts, d. h. also durch ästhetische Sparsamkeit beeinflusst?**

Die Hypothese 5 wäre anzunehmen, sollte sich ausbreitende Verwahrlosung negativ auf die Einzugs- und Zahlungsbereitschaften der Probanden in ein unverändert bleibendes Gebäude des Wohnquartiers auswirken. Hierbei handelt es sich bei Häuserreihen in geschlossener Bebauung um die fünf in den Abbildungen 31 sowie 34 bis 37 dargestellten Häuserreihen, bei denen sich das Ausmaß an Verwahrlosung von einem bis auf sämtliche fünf Gebäude steigert.<sup>501</sup> Bei Reihen in offener Bebauung werden die in den Abbildungen 45 und 57 gezeigten Ensembles gezeigt: Die in Abbildung 45 gezeigte Variante besteht ausschließlich aus gepflegten Gebäuden im klassischen Stil, wohingegen sich das gepflegte Einzelgebäude in Abbildung 57 in einer vernachlässigten Umgebung befindet.<sup>502</sup>

Wie aus Tabelle 4 im Anhang hervorgeht, nehmen die negativen Auswirkungen auf die Schönheit des Wohnquartiers mit jedem weiteren verwahrlosten Gebäude sowohl bei geschlossener als auch bei offener Bebauung zu. Die Beeinträchtigung ist statistisch hoch signifikant.<sup>503</sup> Damit ist die Existenz negativer externer Effekte zulasten von Wirtschaftssubjekten, die in keiner Tauschbeziehung zum agierenden Anbieter stehen, zu bejahen; dies bestätigt das Vorhandensein eines Bedarfs an staatlicher Regulierung bzw. Intervention.

---

<sup>501</sup> Siehe hierzu Kapitel 6.6.1.3, S. 135ff.

<sup>502</sup> Siehe hierzu Kapitel 6.6.2.3, S. 148ff.

<sup>503</sup> Ästhetische Effekte siehe Tabelle 4, S. 255ff. im Anhang.

## **8.2 Handlungsempfehlungen für Stadtplaner und Anbieter**

### **8.2.1 Stadtplaner**

Aus städtebaulicher Sicht ergeben sich aus diesen Erkenntnissen folgende Handlungsempfehlungen für Stadtplaner:

- Trotz der insgesamt hohen Übereinstimmung zwischen Schönheit und Wert bestehen bei einigen wenigen Quartieren Abweichungen, die einen staatlichen Eingriff induzieren könnten: So weisen sanierte Altbauten etwas höhere Einzugs- und Zahlungsbereitschaften auf als unsanierte Altbauten, deren Nachfrage wiederum etwas stärker ist als für Neubauten im klassischen Stil. Entgegen des allgemeinen Schönheitsempfindens könnten Anbieter daher versucht sein, unsanierte Altbauten abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Losgelöst von der aktuell dominierenden Debatte um Energieeffizienz sollte der Erhalt der innerstädtischen Altbau-Gebäudesubstanz als ästhetischer Wert verstärkt in den Fokus der Stadtplanung rücken. Dieser könnte etwa durch eine zurückhaltende Ausweisung von Neubaugebieten gefördert werden.
- Auch Verwahrlosung in größerem Umfang ist geeignet, das Schönheitsempfinden signifikant zu beeinträchtigen und potenzielle Mieter zu vertreiben. Staatliche Gegenmaßnahmen könnten die o. g. sein, wie auch die Ausweisung von Sanierungsgebieten.
- Avantgardistische Bauten sollten im Rahmen der in Kapitel 4.4 dargestellten Möglichkeiten und Grenzen staatlicher Einflussnahme zumindest in innerstädtischen Wohnlagen zurückhaltend genehmigt werden – dies auch vor dem Hintergrund einer wahrscheinlichen Verschlechterung der Optik im Zeitablauf, wie sie etwa bei den Gebäuden aus den 70er Jahren festzustellen ist.
- Gleiches gilt für Gewerbebauten in unmittelbarer Nähe zu Wohnbebauung und auch für groß dimensionierte Wohnanlagen: Im Zuge der Ausweisung von Misch- bzw. neuen Wohngebieten sollte die ästhetisch beeinträchtigende Wirkung bedacht werden, die evtl. die Notwendigkeit von Ausgleichszahlungen für betroffene Anwohner mit sich bringt.

Die Ergebnisse der vorliegenden Arbeit verdeutlichen den insgesamt hohen Wert einer schönen Bausubstanz - nicht nur für den Anbieter, sondern auch für die Attraktivität der Kommune.

### **8.2.2 Anbieter**

Die Gewinnung möglichst genauer Informationen ermöglicht es Anbietern, die Gebäudegestaltung zur Generierung von Wertbeiträgen einzusetzen und bei den Nachfragern dadurch sogar neues Begehren zu wecken. Durch die Kenntnis des zwischen Schönheit und Wert bestehenden Zusammenhangs werden Anbieter in die Lage versetzt, Neu- bzw. Bestandsbauten gemäß der Prämissen der vorliegenden Arbeit zu gestalten. Dies gilt sowohl in Bezug auf Produktivitätserhöhende Maßnahmen wie Skalierung oder Gebäudeverlängerung, als auch für die Realisierung höherer Zahlungsbereitschaften mittels Gebäudesanierung oder den Neubau eines Gebäudes im avantgardistischen Stil. Langfristinvestoren wissen nun um die gegenwärtige Attraktivität klassisch bzw. ausgefallen gestalteter Alt- und Neubauten sowie um wahrscheinliche Veränderungen des Schönheitsempfindens im Zeitablauf.

Die vorliegende Arbeit nähert sich insofern dem zwischen Schönheit und Wert von Immobilien bestehenden Zusammenhang. Weiterführende Forschung könnte die gewonnenen Erkenntnisse verfeinern, indem etwa im Rahmen einer Conjoint-Analyse einzelne Gebäudemerkmale von Neubauprojekten variiert werden. Ferner könnten die Kosten für eine ästhetische Sanierung den im Rahmen dieser Arbeit ermittelten zusätzlichen Wertbeiträgen gegenübergestellt werden. Darüber hinaus könnte eine Validierung der im Rahmen der Befragung gewonnenen Aussagen anhand real abgeschlossener Mietverträge erfolgen.

## Verzeichnis des Anhangs

Abb. 1	Exemplar des Fragebogens .....	230
Tab. 1	Schönheit – Urdaten und Datenauswertung .....	235
Tab. 2	Einzugs- und Zahlungsbereitschaften – Urdaten und Datenauswertung.....	243
Tab. 3	Bravais-Pearson-Korrelationskoeffizient bezogen auf Schönheit, Einzugs- und Zahlungsbereitschaft.....	253
Tab. 4	Ästhetische Effekte von Baumaßnahmen .....	255
Tab. 5	Effekte von Baumaßnahmen auf die Einzugs- und Zahlungsbereitschaft .....	257



## Literaturverzeichnis

**Altman, I.; Chemers, M. (1980):** Culture and environment, Cambridge, 1980.

**Ammann, F.; Büchs, H.; Walter, B. (2012):** Baurecht in Bayern, 119. Ergänzungslieferung, Neuwied, 2012.

**Amsoneit, W.; Ollenik, W. (2008):** Zeitmaschine Architektur, Essen, 2008.

**Arnheim, R. (1975):** Anwendungen gestalttheoretischer Prinzipien auf die Kunst, in: Ertel, S.; Kemmler, L.; Stadler, M. [Hrsg.] Gestalttheorie in der modernen Psychologie, Darmstadt, 1975, S. 278-284.

**Arnold, T. J.; Bloch, P. H. ; Brunel, F. F. (2003):** Individual Differences in the Centrality of Visual Product Aesthetics: Concept and Measurement, in: Journal of Consumer Research, Nr. 29, S. 551-565.

**Aronson, E.; Carlsmith, J. M.; Ellsworth, P. C.; Gonzales, M. H. (1990):** Methods of Research in Social Psychology, 2. Auflage, New York, 1990.

**Barner, R. (1999):** Wohnungsproblematik in Deutschland, in: Theorie und Forschung, Band 601, Wirtschaftswissenschaften, Band 58, Regensburg, 1999.

**Bauer, K.; Böhme, G.; Dirnberger, F.; Förster, J.-D.; Jäde, H.; Michel, T.; Radeisen, M.; Reimus, V.; Thom, A. (2012):** Bauordnungsrecht Brandenburg, Heidelberg, 2012.

**Bauer, K.; Böhme, G.; Dirnberger, F.; Jäde, H.; Michel, T.; Radeisen, M.; Thom, A. (2012):** Bauordnungsrecht Sachsen, Heidelberg, 2012.

**Bauer, K.; Böhme, G.; Dirnberger, F.; Jäde, H.; Michel, T.; Radeisen, M.; Thom, A. (2012):** Bauordnungsrecht Sachsen-Anhalt, Heidelberg, 2012.

**Bauer, K.; Dirnberger, F.; Jäde, H.; Weiß, J. (2012):** Die neue Bayerische Bauordnung, Stuttgart, 2012.

**Baum, A.; Bell, P. A.; Fisher, J. D.; Greene, T. C. (2001):** Environmental Psychology, 5. Auflage, Fort Worth, 2001.

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (2013):** Genehmigungs- und erlaubnispflichtige Maßnahmen an Baudenkmalern, URL: [http://www.blfd.bayern.de/hinweis\\_denkmaleigentuemer/000732/index.php](http://www.blfd.bayern.de/hinweis_denkmaleigentuemer/000732/index.php) [Stand: 30.01.2013].

**Behrouz, Banafsheh (2010):** Ästhetik – Begriffsbestimmung, theoretische Fundierung und Operationalisierung im Kontext der Markenführung, in: Meyer, P. W.; Meyer, A. [Hrsg.] Schriftenreihe Schwerpunkt Marketing, Band 197, München, 2010.

**Beißwenger, K.-D. (2004):** Die Soziale Stadt – Ergebnisse einer Zwischen-evaluierung / Bewertung des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ nach vier Jahren Programmlaufzeit, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen [Hrsg.], Berlin, 2004.

**Berliner Mieterverein e. V. (2004):** Der Berliner Wohnungsbau der 50er Jahre, URL: <http://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0104/hauptmm.htm> [Stand: 26.06.2011].

**BerlinOnline Stadtportal GmbH & Co. KG (2011):** Corbusier Haus, URL: <http://www.berlin.de/orte/sehenswuerdigkeiten/corbusier-haus/> [Stand: 20.06.2011].

**Berlyne, D. E. (1971):** Aesthetics and psychobiology, New York, 1971.

**Biedermann R.; Rixner, F.; Steger, S. [Hrsg.] (2010):** Systematischer Praxiskommentar BauGB / BauNVO, Köln, 2010.

**Bielenberg, W.; Ernst, W.; Krautzberger, M.; Zinkahn, W. (2012):** Baugesetzbuch Band II, München, 2012.

**Bönker, C.; Grotefels, S.; Hoppe, W. (2010):** Öffentliches Baurecht, 4. Auflage, München, 2010.



**Brandes, U.; Erlhoff, M.; Schemmann, N. (2009):** Designtheorie und Designforschung, in: Erlhoff, M. [Hrsg.] Designstudien, Paderborn, 2009.

**Brandes, U.; Stich, S.; Wender, M. (2009):** Design durch Gebrauch – Die alltägliche Metarmorphose der Dinge, Berlin, 2009.

**Breuer, R.; Köhler, H.; Quaas, M.; Rieger, W.; Schrödter, W.; Stäng, G. (2006):** Baugesetzbuch Kommentar, 2006, in: Schrödter, H. [Hrsg.], 7. Auflage, München, 2006.

**Brown, R. (1988):** Group Processes – Dynamics within and between Groups, Oxford, 1988.

**Brügelmann, H. (2012):** Baugesetzbuch – Kommentar, Band 5, 2012.

**Büchs, H.; Walter, B. (2010):** Baurecht in Bayern, 119. Ergänzungslieferung, Neuwied, 2010.

**Bundesregierung [Hrsg.] (2008):** Lebenslagen in Deutschland. Der 3. Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung, Berlin, 2008.

**Buskamp, F.-J. (1999):** Mentale Börsenkompetenz – Investieren mit Fingerspitzengefühl, Wien, 1999.

**Busse, J.; Simon, A. (2012):** Bayerische Bauordnung – Kommentar, 110. Ergänzungslieferung, München, 2012.

**Christophersen, T.; Grape, C. (2006):** Die Erfassung latenter Konstrukte mit Hilfe formativer und reflektiver Messmodelle, in: Albers, S.; Klapper, D.; Konradt, U.; Walter, A.; Wolf, J. [Hrsg.] Methodik der empirischen Forschung, Wiesbaden, 2006, S. 115-132.

**Cieleback, M. (2012):** Vom Mauerblümchen zu everybody's darling, in: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung [Hrsg.] Bundesbaublatt, Heft 7-8, Gütersloh, 2012.

**Creusen, M. E. H.; Schoormans, J. P. L. (2005):** The different Roles of Product Appearance in Consumer Choice, in: Journal of Product Innovation Management, Nr. 22, S. 63-81.

**Curdes, G. (1993):** Stadtstruktur und Stadtgestaltung, Stuttgart, 1993.

**Dangschat, J. S.; Hamedinger, A. (2007):** Lebensstile, soziale Lagen, Siedlungsstrukturen - Einführung, in: Dangschat, J. S.; Hamedinger, A. [Hrsg.] Lebensstile, soziale Lagen, Siedlungsstrukturen Hannover, 2007, S. 2-20.

**Dangschat, J. S. (2007):** Soziale Ungleichheit, gesellschaftlicher Raum und Segregation, in: Dangschat, J. S.; Hamedinger, A. [Hrsg.] Lebensstile, soziale Lagen, Siedlungsstrukturen Hannover, 2007, S. 21-50.

**Dangschat, J. S. (2007):** Sozial differenzierte Räume – Erkenntnisinteresse, Problemlagen und Steuerung, in: Dangschat, J. S.; Hamedinger, A. [Hrsg.] Lebensstile, soziale Lagen, Siedlungsstrukturen Hannover, 2007, S. 206-239.

**Desch, G. (2011):** Münchner Statistik, 3. Quartalsheft 2011, in: Statistisches Amt der Landeshauptstadt München [Hrsg.], München 2011.

**Dichtl, E.; Hörschgen, H.; Nieschlag, R. (1994):** Marketing, 17. Auflage, Berlin, 1994.

**Döring, U.; Wöhe, G. (2010):** Allgemeine Betriebswirtschaftslehre, 24. Auflage, München, 2010.

**Engel & Völkers IT-Services GmbH (2011):** Suchergebnisse Wohnen Berlin, URL:

<http://www.engelvoelkers.com/de/Deutschland/Berlin/Mitte/Architekturkultur-im-Scheunenviertel-430807.78359.de> [Stand: 30.05.2011].

**Engel & Völkers IT-Services GmbH (2011):** Suchergebnisse Wohnen Rügen, URL:

[http://www.engelvoelkers.com/de/ostsee/ruegen/ruegen/ostseebad-binz/stilvolle-bauhaus-villen-am-zinglingsberg-grundstueck-nr-24-575252.135593\\_exp/?startIndex=417&businessArea=&q=&facets=bsnssr%3Aresidential%3Bentry%3Agermany%3Btyp%3Abuy%3B&pageSize=50&language=de&elang=de](http://www.engelvoelkers.com/de/ostsee/ruegen/ruegen/ostseebad-binz/stilvolle-bauhaus-villen-am-zinglingsberg-grundstueck-nr-24-575252.135593_exp/?startIndex=417&businessArea=&q=&facets=bsnssr%3Aresidential%3Bentry%3Agermany%3Btyp%3Abuy%3B&pageSize=50&language=de&elang=de) [Stand: 30.07.2011].

**Enzensberger, H. M. (1989):** Mittelmaß und Wahn – Gesammelte Zerstreungen, 4. Auflage, Frankfurt am Main, 1989.

**Evans, G. R.; McCoy, J. M. (1998):** When buildings don't work: The role of architecture in human health, in: *Journal of Environmental Psychology*, Nr. 18, S. 85-94.

**Fabian, R. (1986):** Leben und Wirken von Christian von Ehrenfels im Lichte moderner Kognitionspsychologie. Ein Beitrag zur intellektuellen Biographie, in: Fabian, R. [Hrsg.] *Christian von Ehrenfels – Leben und Werk*, Amsterdam, 198, S. 1-55.

**Fahle, M. (2005):** Ästhetik als Teilaspekt bei der Synthese menschlicher Wahrnehmung, in: Schnell, R. [Hrsg.] *Wahrnehmung, Kognition, Ästhetik – Neurobiologie und Medienwissenschaften*, Bielefeld, 2005, S. 60-110.

**Fahrmeir, L.; Künstler, R.; Pigeot, I.; Tutz, G. (1997):** Statistik – Der Weg zur Datenanalyse, Berlin / Heidelberg, 1997.

**Falk, W. (1994):** Städtische Quartiere und Aufwertung: Wo ist Gentrification möglich?, in: Hellstern, G.-M.; Wollmann, H. [Hrsg.] *Stadtforschung aktuell*, Band 49, Basel, 1994.

**Famers, G.; Koch, H.; Molodevsky, P. (2012):** Bayerische Bauordnung – Kommentar mit einer Sammlung baurechtlicher Vorschriften, Heidelberg, 2012.

**Feldtkeller, A. (2012):** zur Alltagstauglichkeit unserer Städte – Wechselwirkungen zwischen Städtebau und täglichem Handeln, Tübingen, 2012.

**Fischer, S.; Reißmüller, R.; Schucknecht, K. (2011):** Innenstadtentwicklung in der Shrinking City Chemnitz: Von der Herausforderung, Leere mit Leben zu füllen, in: Reißmüller, R.; Schucknecht, K. [Hrsg.] *Stadtgesellschaften im Wandel*, Chemnitz, 2011.

**Flade, A. (2008):** Architektur – psychologisch betrachtet, 1. Auflage, Bern, 2008.

**Frey, B. (1993):** Zur Bewertung von Anmutungsqualitäten, in: Koppelman, U. [Hrsg.], Band 22, Köln, 1993.

**Gaebe, W. (2004):** Urbane Räume, Stuttgart, 2004.

**Geiling, H. (2007):** Probleme sozialer Integration, Identität und Machtverhältnisse in einer Großwohnsiedlung, in: Dangschat, J. S.; Hamedinger, A. [Hrsg.] Lebensstile, soziale Lagen, Siedlungsstrukturen, Hannover, 2007, S. 91-110.

**Goldberg, J.; von Nitzsch, R. (1999):** Behavioral Finance – Gewinnen mit Kompetenz, München, 1999.

**Gropius, W. (1956):** Architektur. Wege zu einer optischen Kultur, Frankfurt/Main, 1956.

**Guratzsch, D. (2012):** Der Balkon ist bloß eine Bühne – Alle wollen den öffentlichen Raum retten – dabei ist die Privatsphäre viel bedrohter, in: Axel Springer Verlag [Hrsg.], Die Welt vom 04.08.2012, S. 25.

**Hamm, B. (1982):** Einführung in die Siedlungssoziologie, München, 1982.

**Harnack, M. (2012):** Rückkehr der Wohnmaschinen – Sozialer Wohnungsbau und Gentrifizierung in London, in: Architekturen, Band 10, Bielefeld, 2012.

**Haug, F. W. (1972):** Kritik der Warenästhetik, 2. Auflage, Frankfurt/Main, 1972.

**Held, D.; Scheier, C. (2007):** Was Marken erfolgreich macht. Neuropsychologie in der Markenführung, München et al., 2007.

**Hettich, U. (1993):** Möglichkeiten und Wirkungen der Privatisierung öffentlicher Wohnungsvermögensbestände in der Bundesrepublik Deutschland, Lünuberg, 1993.

**Hobelsberger, A. (2006):** Investitionen und Subventionen im Bereich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung – Investitionen in Einzelimmobilien und geschlossene Immobilienfonds, in: Europäische Hochschulschriften, Reihe II Rechtswissenschaft, Band 4403, Frankfurt/Main, 2006.

**Hofmeister, B. (1991):** Die Stadtstruktur – Ihre Ausprägung in verschiedenen Kulturräumen der Erde, in: Erträge der Forschung, Band 132, 2. Auflage, Darmstadt, 1991.

**ImageShack (2011):** Nambo00's images,  
URL: <http://imageshack.us/photo/my-images/203/bibliothek.jpg/> [Stand: 15.07.2011].

**Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung (ISU) (2005):** Mischgebiete in der Bauleitplanung – geplanter Konflikt oder Mittel zur Konfliktminimierung, in: isu aktuell, Heft 1/2005, Bitburg, 2005, S. 2-3.

**Immobilienscout GmbH (2012):** Immobilienbarometer zeigt: Schrumpfen des Immobilien-Angebot lässt Käuferansprüche schwinden, URL: <http://news.immobilienscout24.de/rund-um-die-immobilie/immobilienbarometer-zeigt-,98830.html> [Stand: 15.08.2012].

**Jaschke, H.-G. (2009):** Bedingungsfaktoren des gesellschaftlichen Zusammenhalts – Gutachten im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, Berlin, 2009.

**Kant, I. (2001):** Kritik der Urteilkraft, Hamburg, 2001.

**Kaplan, S.; Kaplan, R. (1989):** The Experience of Nature: A Psychological Perspective, Cambridge, 1989.

**Kecskes, R. (1997):** Das Individuum und der Wandel städtischer Wohnviertel – Eine handlungstheoretische Erklärung von Aufwertungsprozessen, in: Soziologische Studien, Band 22, Pfaffenweiler, 1997.

**Kern, U. (2010):** Von der Defensive zur Offensive: Design als integriertes Modell der Unternehmensführung, in: Drechsel, F.; Kranke, G.; Krzywinski, J.; Linke, M.; Wölfel, C. [Hrsg.] Design – Kosten und Nutzen, Dresden, 2010, S. 11-24.

**Klaus Wohnbau AG (2011):** Terrassenhaus Mengerschwaige,  
URL: <http://www.klaus-gruppe.de/immobilien-wohnungen/muenchen-augsburg/mengerschwaige-immobilien/default.aspx> [Stand: 26.06.2011].

**Klix, F. (1975):** Der Gestaltbegriff und Aspekte der kognitiven Strukturbildung in der Wahrnehmung, in: Ertel, S.; Kemmler, L.; Stadler, M. [Hrsg.] Gestalttheorie in der modernen Psychologie, Darmstadt, 1975, S. 187-199.

**Klöpfer, R.; Landbeck, H. (1991):** Ästhetik der Werbung – Der Fernsehspot in Europa als Symptom neuer Macht, Frankfurt am Main, 1991.

**König, P. (1999):** Privatisierung von kommunalem Wohneigentum, Stuttgart-Hohenheim, 1999.

**Kube, E.; Schuster, L. (1985):** Vandalismus. Erkenntnisstand und Bekämpfungsansätze, 3. Auflage, Wiesbaden, 1985.

**Langlois, J. H.; Roggman, L. A. (1990):** Attractive Faces Are Only Average, in: Psychological Science, Nr. 1 / 2, 1990, S. 115-121.

**Le Corbusier (2001):** Leitsätze des Städtebaus, in: Conrads, U. [Hrsg.] Programme und Manifeste der Architektur des 20. Jahrhunderts, Basel, 2001, S. 84-89.

**Lienert, G. A. (1989):** Testaufbau und Testanalyse, 4. Auflage, München, 1989.

**Linxweiler, R. (2001):** BrandScoreCard. Ein neues Instrument erfolgreicher Marken-Führung, Groß-Umstadt, 2001.

**Landeshauptstadt München (2012):** 25 Jahre Erhaltungssatzungen in München – Dokumentation 1987 bis 2012, München, 2012.

**Landeshauptstadt München (2013):** Vollzug von Erhaltungssatzungen,  
URL:  
<http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Wohnungsamt/Zweckentfremdung.html> [Stand: 30.01.2013].

**Lofthome Immobilien AG (2011):**  
Architektur- und Bausünden, eine nicht repräsentative Auswahl,  
URL:  
<http://www.immobilien-schweiz.org/architektur-und-bausuenden-2015.html>  
[Stand: 20.06.2011].

**Lüder, K. (1987):** Investitionsbegriff, in: Dichtl, E.; Issing, O. [Hrsg.] Vahlen's Großes Wirtschaftslexikon, 1. Aufl., Bd. 2, München, 1987, S. 918-919.

**Mader, N. A. (2009):** Der Wertbeitrag von Stil bei Immobilien, Hamburg, 2009.

**Maier, T.; Schmidt, M. (2010):** Der wahre Wert eines Produktes oder warum Wahrheit nicht immer schön sein muss!, in: Drechsel, F.; Kranke, G.; Krzywinski, J.; Linke, M.; Wölfel, C. [Hrsg.] Design – Kosten und Nutzen, Dresden, 2010, S. 179-188.

**Mainz, M. (2005):** Ökonomische Bewertung der Siedlungsentwicklung – Ansätze einer effizienten Siedlungspolitik, in: Michels, W.; van Suntum, U. [Hrsg.] Beiträge zum Siedlungs- und Wohnungswesen, Band 223, Göttingen, 2005.

**Manzo, L. C. (2003):** Beyond house and haven: toward a revisioning of emotional relationships with places, in: Journal of Environmental Psychology, Nr. 23, 2003, S. 47-61.

**Maurer, H. (2011):** Allgemeines Verwaltungsrecht, 18. Auflage, München, 2011.

**Mitscherlich, A. (2008):** Die Unwirtlichkeit unserer Städte – Sonderausgabe zum 100. Geburtstag von Alexander Mitscherlich, 1. Auflage, Frankfurt, 2008.

**Nasar, J. L. (1994):** Urban Design Aesthetics. The Evaluative Qualities of Building Exteriors, in: Environment and Behavior, Nr. 26/3, 1994, S. 377-401.

**Nasar, J. L.; Stamps, A. E. (1997):** Design review and public preferences: Effects of geographical location, public consensus, sensation seeking, and architectural styles, in: Journal of Environmental Psychology, Nr. 17, 1997, S. 11-32.

**Portal München Betriebs-GmbH & Co. KG (2011):** Olympia-Pressenstadt, URL:

[http://www.muenchen.de/Stadtleben/Specials/Kulturgeschichtspfade/moosach/boomtown/241351/02\\_pressestadt.html](http://www.muenchen.de/Stadtleben/Specials/Kulturgeschichtspfade/moosach/boomtown/241351/02_pressestadt.html) [Stand: 20.06.2011].

**Rauscher, N. (2013):** Gestaltung und Erhaltung des Ortsbildes im Land Brandenburg, URL: <http://www.rauscher-architekt.de/gestaltungssatzung.html> [Stand: 30.01.2013].

**Rauterberg, H. (2012):** Und davon soll ich träumen? Deutschland hat ein Eliten- und ein Architektenproblem, in: Die Zeit, Nr. 28 vom 05.07.2012, S. 45.

**Reichel, G. H.; Schulte, B. H. [Hrsg.] (2004):** Handbuch Bauordnungsrecht, München, 2004.

**Ritterfeld, U. (1996):** Psychologie der Wohnästhetik, Weinheim, 1996.

**Ritzel, W. (1985):** Immanuel Kant – Eine Biographie, Berlin, 1985.

**Roth, G. (2005):** Wahrnehmung: Abbildung oder Konstruktion?, in: Schnell, R. [Hrsg.] Wahrnehmung, Kognition, Ästhetik – Neurobiologie und Medienwissenschaften, Bielefeld, 2005, S. 15-34.

**Rummel, R. (1995):** Design-Avantgarde im Sog der Massenkultur, Bremen, 1995.

**Russell, J. B.; Snodgrass, J. (1987):** Emotion and the Environment, in: Altman, I.; Stokols, D. [Hrsg.] Handbook of environmental psychology, Vol. 20, 1987, S. 245-280.

**Saurer von Sigriswil, P. (1977):** Eigentumsrechte und externe Effekte, Clausthal-Zellersfeld, 1977.

**SBK-Wirtschaftsberatung GmbH (2012):** DasBaudenkmal.de – Investition mit Geschichte, URL: <http://www.das-baudenkmal.de> [Stand: 12.08.2012].

**Schindler, F. (2012):** Deutsche Immobilien bleiben gefragt, in: Zentrum für Europäische Wirtschaftsstudien (ZEW) [Hrsg.] ZEWnews Juli / August 2012, Mannheim, 2012.



**Schiwy, P. (2012):** Baugesetzbuch – Kommentar und Sammlung des Bau- und Städteförderungsrechts, Aktualisierungslieferung Nr. 136, Kronach, 2012.

**Schmidt, J. N. (1991):** Wolken-Kratzer: Ästhetik und Konstruktion, Köln, 1991.

**Schneider, G. (1990):** Umweltästhetik, in: Kruse, L.; Graumann, C. F.; Lantermann, E. D. [Hrsg.]: Ökologische Psychologie. Ein Handbuch in Schlüsselbegriffen, München, 1990, S.278-287.

**Schön, K. P.; Strubelt, W. (1996):** Einführung, in: Agglomerationsräume in Deutschland – Ansichten, Einsichten, Aussichten, Hannover, 1996, S. 3-25.

**Schröder, F. (2000):** Vernachlässigte Geschäftslagen – zur Einführung, in: Heinritz, G.; Schröder, F. [Hrsg.] Stadtteilzentren, Ladenzeilen, Ausfallstraßen – Berichte aus den vernachlässigten Geschäftslagen der Städte, Passau, 2000.

**Shiller, R. J. (2000):** Irrationaler Überschlag – Warum eine lange Baisse an der Börse unvermeidlich ist, Frankfurt, 2000.

**Sieverts, T. (1997):** Zwischenstadt – zwischen Ort und Welt, Raum und Zeit, Stadt und Land, in: Conrads, U.; Neitzke, P. [Hrsg.] Bauwelt Fundamente 118, Braunschweig / Wiesbaden, 1997.

**Spieker, R.; Verhülsdonk, D. (2000):** Strategien der Wohnungspolitik, in: Ernst, W.; Hoppe, W.; Jarass, H. D.; van Suntum, U. [Hrsg.] Materialien zum Siedlungs- und Wohnungswesen und zur Raumplanung, Band 36, Münster, 2000.

**Stamps, A. E. (2000):** Psychology and the aesthetics of the built environment, Norwell, 2000.

**Stiftung Bauhaus Dessau (2012):** Bauhaussiedlung Dessau-Törten, URL: <http://www.bauhaus-dessau.de/index.php?Die-Siedlung-DessauTorten-von-Walter-Gropius> [Stand: 04.07.2012].

**Süddeutsche Zeitung Digitale Medien GmbH (2011):** Moderne Bausünden, URL: <http://www.sueddeutsche.de/geld/moderne-bausuenden-vom-koenig-lernen-1.593053> [Stand: 26.06.2011].

**Taylor, R. B. (1987):** Toward an environmental Psychology of Disorder: delinquency, crime, and fear of crime, in: Altman, I.; Stokols, D. [Hrsg.] Handbook of environmental psychology, Vol. 2, 1987, S. 951-986.

**Tietzsch, R. (1996):** Stadtsanierung ohne Verdrängung? Der Schutz der Gebiets-Bevölkerung im Sanierungsgebiet, Berlin, 1996.

**Urteil des BVerwG Leipzig vom 27.06.1991**, 4 B 138.90, Flachdachgebäude gegenüber Villa, abgedruckt in: Neue Juristische Wochenschrift, Nr. 128, 1992.

**Urteil des BVerwG Leipzig vom 13.04.1995**, 4 B 70.95, Verunstaltung Landschaftsbild, abgedruckt in: Neue Juristische Wochenschrift, 1995, S. 2648ff.

**Urteil des BVerwG Leipzig vom 28.06.1995**, I C 146.53, Zulässigkeit von Werbeanlagen, BverwGE 2, S. 172.

**Urteil des OVG Münster vom 06.02.1992**, 10 A 3464/0, BRS 54 Nr. 112, S. 307f.

**Valtin, A. (2005):** Der Wert von Luxusmarken, in: Bauer, H. H.; Homburg, C. [Hrsg.], Schriftenreihe des Instituts für Marktorientierte Unternehmensführung Universität Mannheim, Wiesbaden, 2005.

**Veblen, T. (1971):** Theorie der feinen Leute, München, 1971.

**Viantis AG (2011):** Rüttenscheider Höfe, URL: <http://www.ruettenscheider-hoeffe.de/Architektur/> [Stand: 12.06.2011].

**Voigt, A. (2012):** Die gespaltene Republik, in: Axel Springer AG [Hrsg.], Die Welt / Welt am Sonntag vom 11. / 12. August 2012, S. IM1-3.

**Volant, E. (2005):** Das Handicap-Prinzip und die biologische Evaluation des ästhetischen Urteils kraft, in: Schnell, R. [Hrsg.] Wahrnehmung, Kognition,

Ästhetik – Neurobiologie und Medienwissenschaften, Bielefeld, 2005, S. 35-60.

**Wetzel, H. (2012):** Siedlung Törten (Dessau), URL:

[http://www.bauhausstadt.de/Bauhausbauten/Siedlung\\_Torten/Galerie\\_Siedlung\\_Torten/galerie\\_siedlung\\_torten\\_2.html](http://www.bauhausstadt.de/Bauhausbauten/Siedlung_Torten/Galerie_Siedlung_Torten/galerie_siedlung_torten_2.html) [Stand: 04.07.2012].

**Wieselhuber, N. (1981):** Konzeption und Realisation von Produkt-Design in der Konsumgüterindustrie, in: Betriebswirtschaftliche Schriften, Heft 107, Berlin, 1981.

**Wikimedia Deutschland - Gesellschaft zur Förderung Freien Wissens e.V. (2011):**

Wikipedia, URL: <http://de.wikipedia.org/wiki/Baus%C3%BCnde> [Stand: 12.06.2011].

**WirtschaftsBlatt Digital GmbH (2012):** Deutsche Bank in den USA ein "Slumlord",

URL: <http://www.wirtschaftsblatt.at/home/boerse/binternational/deutsche-bank-in-den-usa-ein-slumlord-471081/index.do> [Stand: 12.08.2012].

**Wiswede, G. (2007):** Einführung in die Wirtschaftspsychologie, 4. Auflage, München, 2007.

**Wohlwill, J. F. (1976):** Environmental Aesthetics: the Environment as a Source of Affect, in: Altman, I.; Wohlwill, J. F. [Hrsg.] Human Behavior and Environment – Advances in Theory and Research, Vol. 1, New York, 1976, S. 37-86.

**Zaha Hadid Architects (2011):** One North Masterplan,

URL: <http://www.zaha-hadid.com/masterplans/one-north-masterplan> [Stand: 25.06.2011].

**Zimmermann, R. (1980):** Wollen, Logik und Entscheidungstheorie – Logische Ansätze im Zusammenhang mit empirischen Grundlagen, in: Münchner Universitätsschriften, München, 1980.



## **Anhang**

## **Schönheit verschiedener wohnbaulicher Situationen**

### **- Fragebogen -**

Vielen Dank, dass Sie sich bereit erklären, an dieser Untersuchung zur Ästhetik der architektonischen Gestaltung verschiedener Gebäude bzw. Wohnquartiere teilzunehmen! Die Auswertung erfolgt natürlich anonymisiert, so dass keine Rückschlüsse auf Ihre Person möglich sind.

#### **1. Schönheit von Wohnquartieren**

Bitte tragen Sie in die zugehörige siebenstufige Skala ein, wie gut Ihnen die in Anlage 1 gezeigten Häuserreihen jeweils gefallen.

Frage	Schlecht			Gut	
	ziemlich	eher		eher	Ziemlich
<b>1</b>	5	4	3	2	1
<b>2</b>	5	4	3	2	1
<b>3</b>	5	4	3	2	1
<b>4</b>	5	4	3	2	1
<b>5</b>	5	4	3	2	1
<b>6</b>	5	4	3	2	1
<b>7</b>	5	4	3	2	1
<b>8</b>	5	4	3	2	1
<b>9</b>	5	4	3	2	1
<b>10</b>	5	4	3	2	1
<b>11</b>	5	4	3	2	1
<b>12</b>	5	4	3	2	1
<b>13</b>	5	4	3	2	1
<b>14</b>	5	4	3	2	1
<b>15</b>	5	4	3	2	1
<b>16</b>	5	4	3	2	1
<b>17</b>	5	4	3	2	1
<b>18</b>	5	4	3	2	1
<b>19</b>	5	4	3	2	1
<b>20</b>	5	4	3	2	1
<b>21</b>	5	4	3	2	1
<b>22</b>	5	4	3	2	1

23	5	4	3	2	1
24	5	4	3	2	1
25	5	4	3	2	1
26	5	4	3	2	1
27	5	4	3	2	1
28	5	4	3	2	1
29	5	4	3	2	1
30	5	4	3	2	1
31	5	4	3	2	1
32	5	4	3	2	1
33	5	4	3	2	1
34	5	4	3	2	1
35	5	4	3	2	1
36	5	4	3	2	1
37	5	4	3	2	1
38	5	4	3	2	1
39	5	4	3	2	1
40	5	4	3	2	1
41	5	4	3	2	1
42	5	4	3	2	1
43	5	4	3	2	1
44	5	4	3	2	1
45	5	4	3	2	1
46	5	4	3	2	1
47	5	4	3	2	1
48	5	4	3	2	1
49	5	4	3	2	1
50	5	4	3	2	1
51	5	4	3	2	1
52	5	4	3	2	1
53	5	4	3	2	1
54	5	4	3	2	1

## 2. Zahlungsbereitschaft

Stellen Sie sich nun vor, Sie müssten in das jeweils mittlere Wohnhaus der in Anlage 2 gezeigten Wohnquartiere einziehen. Unterstellt wird, dass ein Um-

zug in jedem Fall notwendig ist. Es geht um den Abschluss eines neuen Mietvertrags mit einem zweijährigen Ausschluss des Kündigungsrechts. Umzugs- oder Maklerkosten entstehen annahmegemäß nicht. Die zu beziehende Wohnung entspricht in allen Punkten des Innenlebens, aber auch hinsichtlich der Mietkonditionen dem ortsüblichen Standard. Ihre Zahlungsbereitschaft bemisst sich somit ausschließlich nach der äußeren Gestaltung der Immobilie sowie des Wohnquartiers.

Um Sie zu einer mindestens zweijährigen Anmietung weniger schöner Immobilien zu motivieren, kann eine Einzugsprämie in Form von maximal vier Monaten Mietfreiheit gewährt werden. Andererseits könnte es aber auch sein, dass Ihnen ein gezeigtes Objekt derart gut gefällt, das Sie bereit sind, zusätzlich zur regulären Miete eine Einzugsprämie in Höhe von bis zu vier Monatsmieten zu bezahlen. Sie können auch ankreuzen, dass ein Einzug ein gezeigtes Objekt unter keinen Umständen in Frage kommt – selbst bei Gewährung einer Einzugsprämie in Form von vier Monaten Mietfreiheit.

Die Frage lautet also: **Wie viele Monate Mietfreiheit müsste Ihnen der Vermieter für einen Einzug bezahlen bzw. wie viele Monatsmieten wäre Ihnen der Einzug in das jeweilige Haus wert?**

Frage	Mietfreiheit gewährt durch Vermieter (Monatsmieten)				Einzugsprämie bezahlt durch Mieter (Monatsmieten)		Einzug kommt nicht in Frage
55		2	1	0	1	2	
56		2	1	0	1	2	
57		2	1	0	1	2	
58		2	1	0	1	2	
59		2	1	0	1	2	
60		2	1	0	1	2	
61		2	1	0	1	2	
62		2	1	0	1	2	
63		2	1	0	1	2	
64		2	1	0	1	2	
65		2	1	0	1	2	



66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97

[illegible][illegible]

### **3. Persönliche Angaben**

**98 Geschlecht**

männlich | weiblich

**99 Alter**

25 bis 39 Jahre | 40 bis 64 Jahre | 65 Jahre und älter

**100 Ausbildung**

Hauptschulabschluss | Realschulabschluss | Abitur | FH-Abschluss |  
Uni-Abschluss

**101 Monatliches Nettoeinkommen pro Mitglied des Haushalts**

weniger als 1.280 Euro | 1.280 bis 1.880 Euro | mehr als 1.880 Euro

**102 Größe der Wohnung**

ca. \_\_\_\_\_ qm, bewohnt von insg. \_\_\_\_\_ Personen

					Kategorie								
					Frage	Nachkriegsbebauung							
						U	Höhe						
Geschl.	Alter	Ausb.	HH- Nettoek.	Status	Abbildung Proband	1	2	3	4	5	6	7	8
						23	24	25	26	27	28	29	30
w	65	R	1	Z	1	3	2	2	3	5	5	5	4
w	40	U	3		2	2	3	3	3	3	3	3	3
w	65	R	1	Z	3	4	3	3	4	5	5	5	4
w	25	U	2	Z	4	3	2	4	4	5	5	5	5
w	40	U	2	Z	5	3	2	4	3	5	4	4	4
w	40	R	1	Z	6	3	3	4	4	4	4	4	5
w	40	R	1	Z	7	2	2	2	1	2	2	2	2
w	25	R	2	Z	8	1	1	2	3	3	4	2	1
m	25	R	1	Z	9	2	2	3	2	5	5	2	1
m	40	R	2	E	10	3	3	4	4	4	5	5	5
m	40	R	2		11	3	3	2	3	4	5	5	5
m	40	U	3		12	2	2	2	3	4	4	4	5
m	40	FH	3	Z	13	3	2	4	4	5	5	5	4
w	65	R	2		14	1	2	4	3	5	5	5	5
m	40	FH	3		15	2	2	2	2	4	4	4	5
m	40	R	2		16	2	2	3	3	4	3	4	3
m	40	FH	3		17	3	3	3	4	4	4	4	4
w	25	H	1		18	3	4	5	5	5	5	4	4
m	25	U	2	Z	19	3	3	4	5	5	5	4	5
w	40	U	3		20	1	2	2	3	5	5	5	3
m	25	A	2		21	3	2	5	4	5	5	5	5
w	40	R	1	Z	22	2	2	3	4	5	5	4	5
m	25	U	2		23	2	2	3	4	5	5	5	5
m	25	R	2	Z	24	2	4	4	4	5	5	5	5
m	65	A	2		25	3	4	3	3	4	5	5	5
w	25	U	2		26	2	3	3	4	5	5	4	5
w	25	U	2		27	2	3	1	4	5	5	3	5
w	65	R	2		28	2	1	2	4	5	5	2	2
m	25	U	2		29	2	2	3	4	5	5	5	5
w	65	R	2		30	2	1	2	4	5	5	2	2
w	25	U	2		31	2	3	3	4	5	5	4	5
w	25	U	2		32	2	3	1	4	5	5	3	5
m	25	R	2	Z	33	2	4	4	4	5	5	5	5
m	65	A	2		34	3	4	3	3	4	5	5	5
m	40	U	3		35	1	2	3	5	4	5	3	5
m	25	R	1		36	3	4	4	4	5	5	3	4
w	40	R	2		37	1	2	5	3	5	5	4	5
w	40	R	1	Z	38	2	2	3	4	5	5	4	5
w	40	U	3		39	2	3	3	3	3	3	3	3
m	40	U	3		40	1	2	3	5	4	5	3	5
m	25	R	1		41	3	4	3	3	4	4	4	5
w	40	U	3		42	1	3	2	3	3	4	2	4
m	25	U	2		43	4	4	5	5	5	5	4	5
m	25	R	1		44	3	4	3	3	4	4	4	5
m	25	R	1		45	3	4	4	4	5	5	3	4
w	25	H	1		46	2	4	2	3	4	5	2	5
m	40	U	3	Z	47	3	3	4	4	5	5	5	5
w	40	R	2		48	1	2	5	3	5	5	4	5
w	25	R	1		49	2	2	3	3	4	4	3	3
w	25	R	1		50	3	4	3	3	5	4	4	4
m	25	U	1	Z	51	1	2	5	5	5	5	5	5
w	25	R	1		52	2	2	3	3	4	4	3	3
w	25	H	1		53	2	4	2	3	4	5	2	5
m	40	U	3	Z	54	3	3	4	4	5	5	5	5
w	25	R	1		55	3	4	3	3	5	4	4	4
m	40	U	3		56	2	3	4	5	5	5	5	3
m	40	U	3		57	2	3	4	5	5	5	5	3
w	25	A	2	E	58	2	2	3	3	3	4	3	3
w	25	A	2	Z	59	2	3	3	4	5	5	3	3
m	40	U	2		60	3	3	3	4	4	4	5	4
w	40	R	1		61	2	4	2	2	4	4	4	4
w	25	A	2	Z	62	2	3	3	4	5	5	3	3
w	40	U	3		63	1	1	4	4	5	5	5	5
m	25	A	2	Z	64	3	4	2	3	4	3	3	3
w	25	A	2		65	2	3	3	4	5	5	3	3
m	25	A	2		66	2	2	3	3	3	4	3	4
m	40	U	2		67	3	3	3	4	4	4	5	4
w	40	R	1		68	2	4	2	2	4	4	4	4
w	25	A	2	E	69	2	2	3	3	3	4	3	3
m	25	U	1	Z	70	1	2	5	5	5	5	5	5
m	25	A	2	Z	71	3	4	2	3	4	3	3	3
m	25	A	2		72	2	2	3	3	3	4	3	4
w	25	A	2		73	2	3	3	4	5	5	3	3

Tabelle 1: Schönheit - Urdaten und Datenauswertung

m	25	R	1		74	4	3	4	4	5	5	5	5
m	40	R	2		75	1	2	3	4	5	5	5	5
w	25	U	3	Z	76	1	1	4	4	4	4	3	2
m	25	A	2	Z	77	2	2	1	3	4	4	2	3
w	25	R	1		78	3	2	2	4	5	5	2	3
m	40	R	2		79	3	3	2	3	4	4	2	3
m	40	U	3	Z	80	3	4	4	4	4	5	3	2
m	25	U	3		81	4	4	4	4	4	4	4	4
w	65	R	1		82	2	1	3	2	4	4	4	4
m	40	FH	2		83	5	3	5	5	5	5	5	5
w	40	FH	2		84	1	2	3	3	4	5	5	5
m	40	U	3		85	1	3	4	5	5	5	5	5
w	40	FH	2	E	86	1	2	4	4	5	5	5	5
w	25	A	2		87	1	2	3	4	5	5	3	3
w	25	A	2	Z	88	2	2	2	3	3	4	4	3
m	40	FH	2		89	2	3	4	3	5	5	4	5
m	65	R	1		90	2	2	5	5	5	5	5	5
w	25	U	2	Z	91	1	3	2	3	5	5	3	4
w	25	A	1		92	1	3	4	4	5	5	5	2
w	25	A	2		93	1	2	2	3	4	5	3	5
m	65	U	3	Z	94	2	3	4	5	5	5	3	4
w	65	H	3	Z	95	3	2	3	4	4	5	4	4
m	25	U	1	Z	96	1	3	4	5	5	5	5	5
m	40	U	2		97	2	3	3	5	5	5	5	5
m	25	R	1		98	2	2	3	4	5	5	5	5
w	25	U	2		99	2	2	1	3	3	4	1	3
w	40	U	2		100	1	3	2	2	3	4	4	3
m	40	A	2		101	1	1	2	3	3	5	4	4
w	40	A	2		102	2	4	2	3	4	5	4	3
w	25	U	3		103	2	2	2	4	3	5	2	3
m	40	FH	1	E	104	3	3	2	4	4	4	2	2
w	40	A	2	E	105	1	2	3	4	5	5	5	5
w	65	H	1		106	3	2	3	3	5	5	5	5
w	65	R	1		107	3	3	3	5	5	5	5	5
m	40	R	3		108	1	3	3	5	5	5	4	3
w	40	U	3		109	2	1	4	4	5	5	2	5
w	65	FH	3		110	1	3	3	3	4	4	3	4
m	65	FH	3		111	2	3	3	4	4	5	3	4
m	40	FH	1		112	2	3	2	4	5	5	4	3
w	25	FH	2		113	1	3	2	2	3	3	4	4
w	25	FH	1		114	1	3	4	4	5	5	5	5
m	25	FH	1		115	1	2	5	5	5	5	4	4
w	40	R	1		116	1	3	2	3	4	5	4	5
w	40	R	1		117	1	3	2	3	4	3	5	4
w	25	FH	2		118	1	1	3	4	4	3	3	4
w	40	U	3		119	1	1	4	4	5	5	5	5
m	40	U	3		120	3	4	4	4	4	4	4	4
m	40	R	2		121	2	3	3	4	4	4	2	3
m	65	R	1		122	2	3	3	3	4	4	3	4
m	40	R	2		123	2	3	3	4	4	4	2	3
m	40	U	3		124	3	4	4	4	4	4	4	4
w	65	R	1		125	2	3	2	3	3	4	3	4
w	40	U	2		126	2	4	4	5	5	4	5	5
m	40	U	3		127	3	4	4	4	4	4	4	4
m	40	U	3		128	3	3	3	4	4	4	5	5
m	40	U	2		129	2	3	3	3	4	4	3	4
m	40	U	3		130	3	3	3	4	4	4	5	5
m	40	U	3		131	3	3	3	4	4	4	5	5
m	65	R	2		132	3	4	4	4	2	3	4	5
m	65	R	2		133	3	4	4	4	2	3	4	5
m	65	R	2		134	3	4	4	4	2	3	4	5
w	65	R	2		135	2	4	4	4	3	2	3	5
w	40	U	2		136	2	4	4	5	5	4	5	5
w	65	R	2		137	2	4	4	4	3	2	3	5
w	65	R	1		138	2	3	2	3	3	4	3	4
m	40	R	2		139	2	3	3	4	4	4	2	3
w	65	R	1		140	2	3	2	3	3	4	3	4
m	65	R	1		141	2	3	3	3	4	4	3	4
m	40	U	3		142	3	4	4	4	4	4	4	4
m	65	R	1		143	2	3	3	3	4	4	3	4
w	40	U	2		144	2	4	4	5	5	4	5	5
m	40	U	3		145	3	3	3	4	4	4	5	5
m	40	U	2		146	2	3	3	3	4	4	3	4
m	40	U	2		147	2	3	3	3	4	4	3	4
m	25	U	3		148	2	2	2	3	4	5	2	3
w	65	R	2		149	2	4	4	4	3	2	3	5
m	25	U	3		150	2	2	2	3	4	5	2	3
Mittelwert						2,14	2,79	3,13	3,67	4,27	4,41	3,77	4,10
Standardabw.						0,81	0,87	0,94	0,80	0,79	0,74	1,06	0,98
Min						1	1	1	1	2	2	1	1
Max						5	4	5	5	5	5	5	5
Range						4	3	4	4	3	3	4	4
x <sub>med</sub>						2	3	3	4	4	5	4	4
x <sub>mod</sub>						2	3	3	4	5	5	5	5
Schiefe						0,35	-0,19	0,04	-0,20	-0,84	-1,24	-0,33	-0,85
Kurtosis						0,07	-0,72	-0,46	0,05	0,09	1,30	-0,98	0,04

Tabelle 1: Schönheit - Urdaten und Datenauswertung

geschlossene Bebauung													
Gewerbe							Verwahrlosung						
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
38	39	40	41	42	43	44	31	32	33	34	35	36	37
4	5	5	5	3	4	5	2	2	4	5	5	3	4
3	4	4	4	5	5	5	3	4	2	4	5	5	5
4	5	5	5	4	4	5	2	2	4	3	5	5	5
5	4	4	5	3	5	5	2	2	4	4	4	4	4
5	5	5	5	4	5	5	3	2	5	4	5	4	4
4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
2	1	1	3	2	3	4	3	3	3	3	4	4	4
1	2	3	4	5	4	4	1	3	3	3	4	4	5
3	3	3	4	4	4	4	2	3	4	3	5	5	5
5	3	4	4	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4
5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5	5	5	5
3	4	4	4	4	5	5	3	3	4	4	4	4	4
4	3	4	3	4	5	4	2	3	5	5	5	5	5
5	4	5	3	4	5	5	2	4	3	3	3	4	4
2	5	5	5	4	4	4	3	3	3	4	4	4	4
3	3	5	4	3	4	4	4	5	5	5	5	5	5
3	4	4	4	4	4	4	3	2	4	4	4	5	5
3	3	5	3	5	5	5	3	4	4	4	5	5	5
4	4	5	3	4	4	5	3	5	5	5	5	5	5
5	5	5	5	4	3	5	1	1	4	4	4	4	4
5	4	5	5	5	5	4	3	3	4	3	4	4	4
3	4	4	5	5	5	5	3	3	5	5	5	5	5
4	5	5	5	5	5	5	3	3	3	3	3	3	5
4	4	4	5	5	5	4	4	5	5	5	5	5	5
4	4	4	5	4	5	5	3	3	4	4	5	5	5
4	5	5	5	5	5	5	3	5	5	5	5	5	5
5	4	5	5	5	4	5	3	4	4	4	5	5	5
4	5	5	5	5	5	5	3	3	3	3	3	3	5
5	4	5	5	5	5	5	3	4	4	4	5	5	5
4	5	5	5	5	5	5	3	5	5	5	5	5	5
5	5	5	5	5	4	5	4	5	5	5	5	5	5
4	4	4	5	5	5	4	4	5	5	5	5	5	5
4	4	4	5	4	5	5	3	3	4	4	5	5	5
2	5	5	5	4	5	5	2	4	3	4	5	5	5
5	4	4	4	5	5	5	3	4	5	4	5	5	5
4	4	5	5	5	5	5	3	4	4	4	5	5	5
3	4	4	5	5	5	5	3	3	5	5	5	5	5
3	4	4	4	5	5	5	3	4	2	4	5	5	5
2	5	5	5	4	5	5	2	4	3	4	5	5	5
3	4	5	5	4	5	5	3	4	4	4	5	5	5
4	2	3	2	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3
4	3	5	5	4	5	5	4	5	5	4	5	5	5
3	4	5	5	4	5	5	3	4	4	4	5	5	5
5	4	4	4	5	5	5	3	4	5	4	5	5	5
5	5	5	5	5	5	5	4	5	4	5	5	5	5
5	5	5	5	5	5	5	2	3	5	5	5	5	5
4	4	5	5	5	5	5	3	4	4	4	5	5	5
4	3	4	3	3	3	4	4	4	4	5	5	5	5
3	4	4	5	4	5	5	3	3	4	4	4	4	5
4	5	5	5	5	5	5	3	3	4	4	4	4	5
4	3	4	3	3	3	4	4	4	4	5	5	5	5
5	5	5	5	5	5	4	5	4	5	5	5	5	5
3	2	3	3	2	3	5	4	4	3	3	4	5	5
2	2	4	4	4	4	4	3	4	4	4	5	5	5
4	3	4	4	4	5	5	5	5	4	5	5	5	5
3	3	4	4	3	3	5	2	3	4	4	4	4	4
2	2	4	4	4	4	4	3	4	4	4	5	5	5
2	3	5	5	5	5	5	2	3	4	4	5	5	5
4	2	3	4	3	4	4	4	5	4	4	4	4	4
3	4	5	5	4	5	5	2	4	5	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
4	3	4	4	3	3	5	2	3	4	4	4	4	4
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	5	5	5	4	4	3	3	4	5	5
4	5	5	5	5	5	5	4	2	4	4	4	5	5
4	2	3	4	3	4	4	4	5	4	4	4	4	4
3	4	5	5	4	5	5	2	4	5	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
4	3	4	4	4	3	5	2	3	4	4	4	4	4
3	2	3	3	2	3	5	4	4	3	3	4	5	5
4	5	5	5	5	5	5	4	2	4	4	4	5	5
4	2	3	4	3	4	4	4	5	4	4	4	4	4
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	4	4	4	4
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	5

Tabelle 1: Schönheit - Urdaten und Datenauswertung

4	4	5	5	5	4	5	3	5	5	5	5	5	5
5	4	5	5	5	2	5	3	5	5	5	5	5	5
3	4	3	3	4	3	5	2	3	3	3	4	5	5
4	4	4	4	3	4	4	3	4	4	5	5	5	5
3	2	4	4	5	5	5	4	4	3	4	5	5	5
3	3	4	4	4	5	5	3	4	4	4	4	5	5
3	3	4	4	5	5	5	3	3	2	4	4	5	5
4	4	4	4	4	4	5	4	4	4	4	4	4	5
2	4	4	5	5	5	5	3	4	4	4	4	5	5
5	5	5	5	5	5	5	3	3	5	5	5	5	5
5	4	4	4	3	5	5	2	3	4	4	4	5	5
2	4	5	5	5	5	5	3	5	5	5	5	5	5
3	4	5	5	5	5	5	2	2	4	4	5	5	5
5	3	4	4	4	4	5	2	2	3	3	4	4	4
3	3	4	4	3	4	5	3	3	3	3	4	4	5
3	4	4	4	5	5	3	3	4	2	2	4	4	5
5	5	5	5	5	5	5	3	4	5	5	5	5	5
5	3	4	5	5	5	5	2	4	4	4	5	5	5
1	3	5	5	5	5	5	3	2	4	4	5	5	5
4	5	5	5	3	4	5	3	4	5	5	5	5	5
3	3	4	5	3	4	3	3	3	4	4	4	4	4
3	4	4	5	3	4	3	4	4	4	4	4	4	4
3	4	5	4	5	5	5	2	4	5	5	5	5	5
4	4	4	5	4	4	4	2	4	5	4	5	5	5
3	4	4	5	3	4	5	1	4	4	4	5	5	5
3	3	4	4	3	4	5	3	4	3	3	4	5	5
4	2	3	3	4	5	5	2	3	4	4	4	5	5
5	2	3	5	4	5	5	3	3	4	4	5	5	5
3	2	3	3	4	4	4	3	4	4	3	4	5	5
4	4	4	4	4	4	4	3	4	4	3	4	4	5
5	4	5	4	5	5	5	4	4	5	5	5	5	5
3	4	5	5	3	2	5	2	4	4	4	5	5	5
3	3	3	3	5	5	4	3	4	4	4	5	5	5
5	5	5	5	5	5	5	3	5	5	5	5	5	5
3	4	5	4	4	4	5	3	4	4	5	5	5	5
5	5	5	5	4	3	5	2	4	5	4	5	5	5
2	3	4	5	4	5	5	3	4	4	4	4	5	4
2	3	4	5	4	5	4	3	4	4	3	4	4	4
3	4	5	5	5	5	5	2	4	5	5	5	5	5
2	1	3	5	4	4	5	2	4	4	5	5	5	5
2	4	4	4	4	4	4	5	3	4	5	5	5	5
3	2	5	5	5	5	5	4	5	4	5	5	5	5
3	4	5	5	4	3	5	2	5	3	3	4	4	5
3	4	4	5	4	3	5	2	3	3	3	4	4	5
2	3	4	4	3	4	5	3	4	4	4	5	5	5
2	3	5	5	5	5	5	2	3	4	4	5	5	5
4	4	4	4	4	4	4	5	3	4	5	5	5	5
4	5	5	5	5	4	4	3	3	5	5	5	5	5
5	4	3	3	4	5	5	3	4	4	3	4	5	5
4	5	5	5	5	4	4	3	3	5	5	5	5	5
4	4	4	4	4	4	5	3	4	5	5	5	5	5
4	3	3	3	3	4	5	3	3	2	2	3	4	4
3	3	4	3	4	4	4	3	5	5	4	4	5	5
4	4	4	4	4	4	4	5	3	4	5	5	5	5
3	3	4	4	4	3	5	4	4	4	4	4	5	5
2	4	5	4	4	5	4	3	3	3	3	4	4	4
2	4	5	4	4	5	4	3	3	3	3	4	4	4
2	4	4	4	5	5	4	2	3	3	3	4	4	5
3	4	4	3	4	3	5	4	2	5	5	5	5	5
2	4	4	4	5	5	4	2	3	3	3	4	4	5
3,55	3,75	4,29	4,31	4,15	4,38	4,67	3,03	3,65	4,10	4,13	4,55	4,72	4,82
1,01	0,92	0,74	0,77	0,77	0,77	0,53	0,81	0,87	0,83	0,81	0,59	0,51	0,40
1	1	2	2	2	2	3	1	1	2	2	3	3	3
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
4	4	4	3	3	3	2	4	4	3	3	2	2	2
3	4	4	4	4	5	5	3	4	4	4	5	5	5
3	4	5	5	4	5	5	3	4	4	4	5	5	5
-0,09	-0,57	-0,93	-0,68	-0,54	-0,95	-1,26	0,18	-0,37	-0,70	-0,56	-0,92	-1,60	-1,99
-0,76	0,05	1,37	-0,68	-0,29	-0,08	0,61	0,24	-0,17	0,01	-0,43	-0,13	1,69	2,90

3,93

Tabelle 1: Schönheit - Urdaten und Datenauswertung

Kategorie	offene Bebauung EFHs												offene Beb. MFHs			
	U	Neu- und Nachkriegsbauten					Verwahrlosung					U	Gew.	U	Nachkriegsb.	
Frage	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38
Abbildung Proband	45	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	46	47	48	49
1	1	1	3	4	4	5	4	4	4	4	5	3	4	2	3	2
2	5	3	3	3	3	3	4	5	5	5	2	3	4	2	3	4
3	2	2	2	3	3	4	4	4	5	5	5	3	1	2	3	4
4	2	2	4	4	3	5	4	5	5	5	2	4	1	3	2	5
5	4	3	5	3	2	5	5	5	5	5	2	4	2	3	4	5
6	3	2	2	5	2	4	4	5	5	5	3	3	3	3	3	3
7	3	4	4	4	1	4	4	4	4	4	2	3	3	2	2	4
8	2	3	2	3	2	5	3	4	4	5	2	3	1	2	3	4
9	4	3	2	1	1	5	4	3	5	5	2	4	4	4	4	4
10	2	2	3	4	5	5	3	3	3	3	2	4	2	2	3	5
11	3	3	3	4	5	5	4	4	4	4	1	4	2	2	3	4
12	2	3	3	4	4	5	3	4	4	4	1	3	1	3	4	4
13	5	4	4	4	5	5	4	4	4	4	1	3	5	2	3	5
14	5	4	5	5	3	4	3	4	4	4	2	4	3	3	5	4
15	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	2	2	3	3	4	5
16	4	3	3	3	3	4	5	5	5	5	2	3	4	3	3	3
17	4	5	4	4	2	3	4	4	5	5	2	4	2	2	3	4
18	2	2	3	4	3	5	4	5	5	4	1	4	4	2	4	5
19	4	3	4	3	5	5	4	4	5	5	2	3	3	4	5	5
20	5	5	5	5	5	5	3	3	3	3	2	5	5	2	3	5
21	4	3	4	5	5	5	3	4	5	5	2	4	2	3	4	5
22	3	2	4	4	5	4	2	3	3	3	2	4	2	3	4	4
23	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	4	4	3	4	4	4
24	1	2	4	5	5	5	2	4	4	4	1	4	2	4	4	5
25	3	3	5	5	5	5	2	4	3	4	2	4	2	4	5	3
26	3	4	2	4	4	5	5	5	5	5	3	5	4	4	5	5
27	4	5	2	1	1	3	5	5	5	4	2	5	1	3	4	5
28	3	3	1	2	3	4	2	4	4	5	3	5	4	1	4	5
29	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	4	4	3	4	4	4
30	3	3	1	2	3	4	2	4	4	5	3	5	4	1	4	5
31	3	4	2	4	4	5	5	5	5	5	3	5	4	4	5	5
32	4	5	2	1	1	3	5	5	5	4	2	5	1	3	4	5
33	1	2	4	5	5	5	2	4	4	4	1	4	2	4	4	5
34	3	3	5	5	5	5	2	4	3	4	2	4	2	4	5	3
35	2	2	3	5	5	5	3	3	4	4	2	3	1	4	4	4
36	3	2	3	3	3	5	3	4	3	4	2	3	2	4	5	5
37	5	4	3	4	5	5	4	5	5	5	3	4	3	2	4	5
38	3	2	4	4	5	4	2	3	3	3	2	4	2	3	4	4
39	5	3	3	3	3	3	4	5	5	5	2	3	4	2	3	4
40	2	2	3	5	5	5	3	3	4	4	2	3	1	4	4	4
41	3	2	3	3	4	4	3	4	4	5	1	3	5	2	2	4
42	3	3	3	2	3	5	3	3	3	3	2	5	3	2	3	3
43	3	3	3	4	4	4	4	5	5	5	1	3	3	3	4	4
44	3	2	3	3	4	4	3	4	4	5	1	3	5	2	2	4
45	3	2	3	3	3	5	3	4	3	4	2	3	2	4	5	5
46	5	2	2	2	4	3	5	3	5	5	4	3	4	2	3	2
47	4	3	4	4	5	5	3	4	4	4	2	4	3	2	4	4
48	5	4	3	4	5	5	4	5	5	5	3	4	3	2	4	5
49	3	4	4	3	4	5	5	5	4	4	3	4	3	2	3	4
50	3	3	3	5	4	5	3	4	5	5	2	4	4	3	3	5
51	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	1	5	2	5	5	5
52	3	4	4	3	4	5	5	5	4	4	3	4	3	2	3	4
53	5	2	2	2	4	3	5	3	5	5	4	3	4	2	3	2
54	4	3	4	4	5	5	3	4	4	4	2	4	3	2	4	4
55	3	3	3	5	4	5	3	4	5	5	2	4	4	3	3	5
56	3	2	3	4	5	5	4	4	4	4	2	3	1	3	4	4
57	3	2	3	4	5	5	4	4	4	4	2	3	1	3	4	4
58	4	4	4	3	4	4	4	4	4	5	3	3	3	2	3	4
59	4	3	4	3	2	5	4	5	5	5	3	4	3	4	4	5
60	1	2	3	3	4	5	5	5	5	5	1	3	2	3	4	5
61	3	2	3	4	3	4	3	4	3	4	1	3	4	3	3	4
62	4	3	4	3	2	5	4	5	5	5	3	4	3	4	4	5
63	3	2	4	5	5	5	4	5	5	5	2	4	4	5	5	5
64	3	4	2	2	3	4	3	4	4	4	3	3	2	3	4	4
65	2	2	2	2	1	5	3	4	4	4	2	5	2	2	4	4
66	4	3	4	4	2	5	4	5	4	5	2	3	3	3	3	4
67	1	2	3	3	4	5	5	5	5	5	1	3	2	3	4	5
68	3	2	3	4	3	4	3	4	3	4	1	3	4	3	3	4
69	4	4	4	3	4	4	4	4	4	5	3	3	3	2	3	4
70	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	1	5	2	5	5	5
71	3	4	2	2	3	4	3	4	4	4	3	3	2	3	4	4
72	4	3	4	4	2	5	4	5	4	5	2	3	3	3	3	4
73	2	2	2	2	1	5	3	4	4	4	2	5	2	2	4	4

Tabelle 1: Schönheit - Urdaten und Datenauswertung

74	5	3	2	4	5	5	2	4	5	5	3	4	3	2	4	5
75	4	2	5	2	5	5	2	4	5	5	2	5	4	1	3	5
76	4	3	4	4	3	4	3	3	4	5	2	3	2	4	4	4
77	4	3	5	4	2	5	3	4	5	5	1	3	3	3	4	5
78	4	2	4	3	2	5	4	4	5	5	2	4	2	2	4	5
79	4	3	3	3	4	4	4	3	5	5	1	3	2	2	3	4
80	3	2	3	4	3	4	2	3	4	5	2	4	2	2	3	4
81	4	4	5	5	4	5	5	5	5	5	2	4	3	5	5	5
82	5	4	5	5	5	5	4	5	5	5	3	4	3	3	4	3
83	3	3	3	3	5	5	5	5	5	5	2	5	4	5	5	5
84	4	3	4	5	5	5	3	4	5	5	1	4	5	4	5	5
85	3	3	4	5	5	5	3	4	5	5	2	4	4	4	5	5
86	3	3	4	5	5	5	3	3	3	4	1	5	3	3	5	5
87	4	3	3	3	3	4	3	3	3	4	1	2	4	4	4	5
88	4	2	2	3	3	5	3	3	4	5	2	3	3	2	3	4
89	5	4	3	4	5	4	3	4	5	5	2	4	4	3	3	4
90	5	5	5	5	5	5	4	4	4	4	2	4	5	5	5	5
91	4	2	2	2	3	5	3	4	5	5	1	5	5	4	4	4
92	3	1	4	5	3	5	4	4	5	5	1	4	4	2	5	5
93	4	2	4	4	3	4	3	4	4	4	2	3	4	3	3	4
94	3	4	4	5	2	5	4	4	4	4	3	5	3	2	2	4
95	5	4	5	5	3	4	4	4	4	2	4	5	4	2	2	3
96	4	3	4	5	4	5	3	4	5	5	2	5	4	3	5	5
97	5	3	3	5	5	5	3	5	5	5	2	3	3	2	3	5
98	4	2	3	5	5	5	3	5	5	5	2	3	4	1	2	4
99	4	3	1	1	3	5	3	4	5	5	2	4	3	3	4	4
100	2	1	2	2	4	5	3	4	4	4	2	4	2	3	4	5
101	2	2	3	3	4	5	3	3	4	4	2	3	1	3	4	5
102	4	2	3	2	3	4	3	4	5	5	1	2	3	2	3	4
103	3	3	2	2	4	4	4	4	5	5	3	4	2	4	4	4
104	4	3	4	2	5	4	4	5	5	5	2	4	2	2	4	5
105	4	2	3	3	4	4	3	4	5	5	2	4	3	2	3	4
106	5	3	4	4	4	5	4	5	5	5	2	4	5	4	5	5
107	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	2	5	1	4	4	4
108	5	3	4	2	3	4	2	4	3	4	2	3	4	2	4	4
109	4	1	4	3	2	5	5	2	4	5	3	4	1	4	5	4
110	3	2	4	5	4	4	3	4	5	5	2	4	2	3	4	5
111	4	3	4	5	5	4	3	5	5	5	2	4	2	3	4	5
112	2	2	3	2	4	4	4	4	5	5	1	4	3	3	4	5
113	5	4	4	4	3	4	4	5	5	5	3	3	4	2	4	5
114	3	2	1	3	3	5	5	5	5	5	1	5	3	3	4	5
115	4	3	4	4	5	5	4	5	5	5	3	5	5	4	4	4
116	4	4	5	5	5	5	4	3	4	5	3	5	3	3	4	3
117	4	3	4	4	5	5	3	3	3	3	3	5	4	3	4	5
118	3	3	3	3	4	4	3	4	4	5	2	3	2	3	4	4
119	3	2	4	5	5	5	4	5	5	5	2	4	4	5	5	5
120	4	4	4	4	4	5	4	4	4	4	3	4	2	4	4	4
121	2	3	1	3	3	5	3	5	5	5	3	3	1	3	4	4
122	3	2	4	4	2	4	4	5	5	5	2	4	2	2	3	4
123	2	3	1	3	3	5	3	5	5	5	3	3	1	3	4	4
124	4	4	4	4	4	5	4	4	4	4	3	4	2	4	4	4
125	4	2	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	2	2	3	4
126	2	2	2	2	3	3	3	4	4	4	2	3	2	3	4	4
127	4	4	4	4	4	5	4	4	4	4	3	4	2	4	4	4
128	3	3	4	5	3	5	3	4	4	4	2	4	3	3	4	4
129	5	4	3	4	3	4	5	5	5	5	3	4	4	4	3	5
130	3	3	4	5	3	5	3	4	4	4	2	4	3	3	4	4
131	3	3	4	5	3	5	3	4	4	4	2	4	3	3	4	4
132	5	4	5	3	3	5	4	5	5	5	4	5	4	2	3	2
133	5	4	5	3	3	5	4	5	5	5	4	5	4	2	3	2
134	5	4	5	3	3	5	4	5	5	5	4	5	4	2	3	2
135	5	4	5	3	3	5	4	5	5	5	3	5	1	2	3	2
136	2	2	2	2	3	3	3	4	4	4	2	3	2	3	4	4
137	5	4	5	3	3	5	4	5	5	5	3	5	1	2	3	2
138	4	2	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	2	2	3	4
139	2	3	1	3	3	5	3	5	5	5	3	3	1	3	4	4
140	4	2	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	2	2	3	4
141	3	2	4	4	2	4	4	5	5	5	2	4	2	2	3	4
142	4	4	4	4	4	5	4	4	4	4	3	4	2	4	4	4
143	3	2	4	4	2	4	4	5	5	5	2	4	2	2	3	4
144	2	2	2	2	3	3	3	4	4	4	2	3	2	3	4	4
145	3	3	4	5	3	5	3	4	4	4	2	4	3	3	4	4
146	5	4	3	4	3	4	5	5	5	5	3	4	4	4	3	5
147	5	4	3	4	3	4	5	5	5	5	3	4	4	4	3	5
148	2	2	2	2	3	4	3	4	4	5	1	3	3	3	4	4
149	5	4	5	3	3	5	4	5	5	5	3	5	1	2	3	2
150	2	2	2	2	3	4	3	4	4	5	1	3	3	3	4	4
Mittelwert	3,50	2,94	3,41	3,62	3,64	4,56	3,63	4,23	4,42	4,56	2,23	3,80	2,82	2,91	3,73	4,21
Standardabw.	1,05	0,93	1,07	1,09	1,12	0,62	0,86	0,69	0,67	0,61	0,85	0,78	1,12	0,93	0,77	0,80
Min	1	1	1	1	1	1	2	2	3	2	1	2	1	1	2	2
Max	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Range	4	4	4	4	4	2	3	3	2	3	4	3	4	4	3	3
X <sub>med</sub>	4	3	4	4	4	5	4	4	5	5	2	4	3	3	4	4
X <sub>mod</sub>	4	3	4	4	3	5	3	4	5	5	2	4	2	2	4	4
Schiefte	-0,31	0,22	-0,39	-0,39	-0,37	-1,09	0,02	-0,47	-0,73	-1,24	0,58	0,10	0,07	0,34	-0,12	-1,12
Kurtosis	-0,52	-0,69	-0,49	-0,69	-0,62	0,15	-0,68	-0,33	-0,55	1,40	0,50	-0,84	-0,86	-0,53	-0,36	1,32
3,85																

Tabelle 1: Schönheit - Urdaten und Datenauswertung



Gruppe		Wohnanlagen								Gebäuderiegel					
39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
61		62		63		64		65		66		67		68	
3	4	2	4	2	4	5	5	4	4	5	5	3	2	3	4
5	5	3	5	5	5	5	5	5	5	4	4	3	3	4	5
4	5	2	4	2	4	3	5	3	5	4	5	3	2	3	4
1	5	3	5	4	5	3	5	3	5	3	3	3	4	4	4
5	5	5	5	4	5	3	5	4	5	3	4	3	2	3	4
5	5	2	2	4	4	4	5	4	4	2	4	3	3	5	5
4	4	2	2	2	3	2	3	2	3	4	4	3	3	4	4
3	4	2	4	3	4	4	5	4	5	2	4	2	3	4	5
5	5	2	4	3	3	2	4	3	4	3	4	2	1	5	5
4	5	4	4	4	4	4	5	3	4	3	4	3	3	3	4
3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	2	4	3
3	2	2	2	3	3	3	4	3	4	3	3	2	2	4	4
2	3	3	5	3	4	4	4	4	4	3	4	3	4	3	4
3	5	2	5	4	5	4	5	5	5	3	5	4	3	2	3
5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	2	2	5	5
4	4	3	4	2	4	5	5	4	4	2	3	3	3	4	4
4	5	2	3	2	3	4	5	4	5	2	3	5	4	3	4
1	3	1	3	2	2	4	5	5	5	2	3	4	2	3	2
4	5	2	2	4	4	5	5	5	5	4	5	3	2	3	4
3	3	1	4	3	2	3	3	3	3	3	5	4	2	3	3
3	5	2	4	4	4	3	4	3	4	4	5	4	4	3	3
2	4	3	3	3	3	4	4	4	4	3	2	4	2	2	2
4	4	3	3	4	4	5	5	5	5	4	4	4	4	5	5
1	4	2	5	3	4	4	5	4	5	2	4	5	4	2	5
3	5	3	4	5	5	5	5	5	5	3	5	3	2	2	3
3	4	2	4	2	3	5	5	5	5	3	5	2	4	5	5
2	4	3	5	4	5	5	5	5	5	4	5	2	1	3	5
4	4	3	5	5	5	3	5	5	5	4	5	2	2	5	4
4	4	3	3	4	4	5	5	5	5	4	4	4	4	5	5
4	4	3	5	5	5	3	5	5	5	4	5	2	2	5	4
3	4	2	4	2	3	5	5	5	5	3	5	2	4	5	5
2	4	3	5	4	5	5	5	5	5	4	5	2	1	3	5
1	4	2	5	3	4	4	5	4	5	2	4	5	4	2	5
3	5	3	4	5	5	5	5	5	5	3	5	3	2	2	3
3	4	2	3	3	4	2	3	3	4	3	5	3	2	3	4
3	4	4	5	5	5	5	5	5	5	4	5	3	2	3	4
3	3	4	4	5	5	4	5	4	5	3	3	3	4	5	5
2	4	3	3	3	3	4	4	4	4	3	2	4	2	2	2
5	5	3	5	5	5	5	5	5	5	4	4	3	3	4	5
3	4	2	3	3	4	2	3	3	4	3	5	3	2	3	4
3	5	2	3	3	4	3	4	3	4	2	4	2	2	3	4
3	4	2	5	3	5	3	5	2	4	2	3	2	4	3	5
3	4	3	4	4	3	3	3	3	3	2	4	3	4	4	4
3	5	2	3	3	4	3	4	3	4	2	4	2	2	3	4
3	4	4	5	5	5	5	5	5	5	4	5	3	2	3	4
4	5	2	3	4	5	3	5	5	5	2	3	1	1	3	5
4	5	3	4	4	5	5	5	5	5	4	5	3	4	4	5
3	3	4	4	5	5	4	5	4	5	3	3	3	4	5	5
4	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	3	3	4	4	4
3	4	2	4	3	4	3	4	3	4	2	4	3	4	3	3
3	4	2	4	4	5	3	5	3	5	3	5	5	2	4	5
4	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	3	3	4	4	4
4	5	2	3	4	5	3	5	5	5	2	3	1	1	3	5
4	5	3	4	4	5	5	5	5	5	4	5	3	4	4	5
3	4	2	4	3	4	3	4	3	4	2	4	3	4	3	3
4	5	3	4	4	5	4	5	4	5	4	5	4	3	4	5
5	5	2	3	3	4	4	4	3	4	3	4	3	3	5	5
5	5	4	5	5	5	4	5	4	5	5	5	3	2	3	5
5	5	4	5	5	5	4	5	4	5	5	5	4	4	5	5
5	5	3	4	4	4	3	3	3	3	5	5	3	3	2	4
5	5	4	5	5	5	4	5	4	5	5	5	3	2	3	5
3	5	3	5	4	5	4	5	4	5	4	5	3	3	3	5
3	3	4	4	3	4	2	3	3	4	3	4	3	2	4	4
3	3	4	5	4	5	4	5	4	5	3	4	2	2	4	5
4	4	4	5	4	5	4	5	4	5	4	4	3	3	4	5
5	5	4	5	5	5	4	5	4	5	5	5	4	4	5	5
5	5	3	4	4	4	3	3	3	3	5	5	3	3	2	4
5	5	2	3	3	4	4	4	3	4	3	4	3	3	5	5
3	3	4	4	3	4	2	3	3	4	3	4	3	2	4	4
3	3	4	5	4	5	4	5	4	5	3	4	2	2	4	5
4	4	4	5	4	5	4	5	4	5	4	4	3	3	4	5
5	5	4	5	5	5	4	5	4	5	5	5	4	4	5	5
5	5	3	4	4	4	3	3	3	3	5	5	3	3	2	4
5	5	2	3	3	4	4	4	3	4	3	4	3	3	5	5
3	3	4	4	3	4	2	3	3	4	3	4	3	2	4	4
4	4	4	5	4	5	4	5	4	5	4	4	3	3	4	5
3	3	4	4	3	4	2	3	3	4	3	4	3	2	4	4
4	4	4	5	4	5	4	5	4	5	4	4	3	3	4	5
3	3	4	4	3	4	2	3	3	4	3	4	3	2	4	4
4	4	4	5	4	5	4	5	4	5	4	4	3	3	4	5
3	3	4	4	3	4	2	3	3	4	3	4	3	2	4	4
4	4	4	5	4	5	4	5	4	5	4	4	3	3	4	5
3	3	4	4	3	4	2	3	3	4	3	4	3	2	4	4
4	4	4	5	4	5	4	5	4	5	4	4	3	3	4	5
3	3	4	4	3	4	2	3	3	4	3	4	3	2	4	4
4	4	4	5	4	5	4	5	4	5	4	4	3	3	4	5
3	3	4	4	3	4	2	3	3	4	3	4	3	2	4	4
4	4	4	5	4	5	4	5	4	5	4	4	3	3	4	5
3	3	4	4	3	4	2	3	3	4	3	4	3	2	4	4
4	4	4	5	4	5	4	5	4	5	4	4	3	3	4	5
3	3	4	4	3	4	2	3	3	4	3	4	3	2	4	4
4	4	4	5	4	5	4	5	4	5	4	4	3	3	4	5
3	3	4	4	3	4	2	3	3	4	3	4	3	2	4	4
4	4	4	5	4	5	4	5	4	5	4	4	3	3	4	5
3	3	4	4	3	4	2	3	3	4	3	4	3	2	4	4
4	4	4	5	4	5	4	5	4	5	4	4	3	3	4	5
3	3	4	4	3	4	2	3	3	4	3	4	3	2	4	4
4	4	4	5	4	5	4	5	4	5	4	4	3	3	4	5
3	3	4	4	3	4	2	3	3	4	3	4	3	2	4	4
4	4	4	5	4	5	4	5	4	5	4	4	3	3	4	5
3	3	4	4	3	4	2	3	3	4	3	4	3	2	4	4
4	4	4	5	4	5	4	5	4	5	4	4	3	3	4	5
3	3	4	4	3	4	2	3	3	4	3	4	3	2	4	4
4	4	4	5	4	5	4	5	4	5	4	4	3	3	4	5
3	3	4	4	3	4	2	3	3	4	3	4	3	2	4	4
4	4	4	5	4	5	4	5	4	5	4	4	3	3	4	5
3	3	4	4	3	4	2	3	3	4	3	4	3	2	4	4
4	4	4	5	4	5	4	5	4	5	4	4	3	3	4	5
3	3	4	4	3	4	2	3	3	4	3	4	3	2	4	4
4	4	4	5	4	5	4	5	4	5	4	4	3	3	4	5
3	3	4													

4	5	1	4	5	5	3	5	4	5	3	2	3	1	3	4
4	5	2	4	3	4	3	5	5	5	4	4	4	1	4	4
4	5	3	4	3	4	4	4	5	4	5	3	4	3	3	3
2	2	3	4	4	4	4	5	4	5	2	2	2	1	2	3
3	3	2	4	5	5	4	5	4	5	2	4	2	1	4	5
3	4	2	3	3	4	3	4	3	4	3	4	2	2	3	4
3	4	2	4	3	5	3	4	3	4	3	4	2	1	3	4
4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	5	5	4	3	3	3
4	4	2	4	2	3	3	4	3	4	3	3	2	2	4	4
4	4	2	3	4	4	3	3	3	3	5	5	3	2	5	5
3	5	4	5	4	5	4	5	4	5	3	5	3	4	3	4
5	5	3	5	4	5	4	5	4	5	5	3	4	4	5	4
2	4	2	4	4	5	4	4	4	4	5	3	5	4	5	1
3	4	4	5	4	5	4	5	4	5	3	4	3	4	2	3
4	4	2	3	4	4	4	4	4	4	3	3	3	2	3	4
4	5	2	3	4	5	3	4	3	4	4	5	3	4	3	4
1	1	2	3	3	3	4	4	4	4	1	5	4	3	4	3
4	5	2	5	4	5	4	5	4	5	4	5	3	2	4	5
4	5	3	5	3	5	5	5	5	5	3	5	5	4	4	5
3	3	2	4	3	3	4	4	4	4	3	3	2	2	4	5
5	5	2	2	3	3	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3
5	5	2	2	3	4	4	4	4	4	5	5	5	4	4	4
3	4	2	4	3	4	4	5	5	5	2	4	3	2	2	4
3	4	2	3	3	4	4	5	4	5	4	4	2	2	4	5
3	4	2	2	3	3	4	4	4	4	4	3	1	1	3	4
3	5	3	2	3	4	4	5	4	5	2	5	2	2	3	4
4	5	2	4	3	4	4	5	4	5	2	3	3	2	3	4
3	4	3	5	3	4	3	4	3	4	2	3	3	2	3	4
3	5	3	4	4	4	4	5	5	4	4	4	4	3	3	5
4	4	3	5	4	5	3	3	3	3	4	4	2	3	3	3
3	4	3	4	5	5	4	5	3	4	5	5	2	3	4	4
4	4	3	2	4	3	3	4	4	4	4	5	2	1	3	4
4	5	2	5	4	4	4	5	4	5	4	4	4	4	4	4
5	5	2	5	4	5	2	5	3	5	5	5	3	3	3	5
3	3	2	2	3	3	3	3	4	4	4	2	3	2	3	4
5	5	4	5	5	5	5	3	5	4	5	5	3	2	3	4
3	4	3	4	5	5	3	4	3	4	3	4	4	3	3	3
3	4	3	4	5	5	3	4	4	4	3	4	4	3	3	3
2	4	3	5	3	5	4	5	4	5	3	5	3	3	4	5
3	4	2	4	4	5	4	5	4	5	4	5	3	4	4	5
4	5	3	5	5	5	5	5	5	5	2	3	4	3	4	5
4	5	2	3	3	4	3	3	3	3	4	3	3	2	4	3
5	5	3	4	3	4	5	4	5	4	5	5	3	3	4	4
4	5	3	4	4	5	5	5	5	5	5	5	3	3	4	3
3	4	2	2	4	5	4	5	4	5	3	4	2	2	2	4
3	5	3	5	4	5	4	5	4	5	4	5	3	3	3	5
4	4	3	3	3	3	4	4	4	4	5	5	4	3	4	4
4	4	2	3	3	3	3	4	4	4	4	4	2	2	3	3
4	4	3	2	3	3	4	3	4	3	4	4	3	3	4	4
4	4	2	3	3	3	3	4	4	4	4	4	2	2	3	3
4	4	3	3	3	3	4	4	4	4	5	5	4	3	4	4
4	4	2	2	3	3	3	4	3	4	5	4	4	2	4	4
2	3	2	3	4	5	3	4	3	4	2	3	3	3	4	4
4	4	3	3	3	3	4	4	4	4	5	5	4	3	4	4
3	4	2	4	4	4	4	5	4	5	4	5	4	4	4	5
3	4	2	4	4	4	4	5	4	5	4	5	4	4	4	5
5	5	3	4	5	5	5	5	5	5	5	5	2	3	5	5
5	5	3	4	5	5	5	5	5	5	5	5	2	3	5	5
5	5	3	4	5	5	5	3	4	4	5	5	2	3	5	5
2	3	2	3	4	5	3	4	3	4	2	3	3	3	4	4
5	5	3	4	5	5	5	3	4	4	5	5	2	3	5	5
4	4	2	2	3	3	3	4	3	4	5	4	4	2	4	4
4	4	2	3	3	3	3	4	4	4	4	4	2	2	3	3
4	4	2	2	3	3	3	4	3	4	5	4	4	2	4	4
4	4	3	2	3	3	4	4	3	4	4	4	3	3	4	4
4	4	3	3	3	3	4	4	4	4	5	5	4	3	4	4
4	4	3	2	3	3	4	3	4	3	4	4	3	3	4	4
2	3	2	3	4	5	3	4	3	4	2	3	3	3	4	4
3	4	2	4	4	4	4	5	4	5	4	5	4	4	4	5
4	4	2	3	3	4	3	3	3	3	3	4	4	2	2	4
4	4	2	3	3	4	3	3	3	3	3	4	4	2	2	4
2	3	3	4	3	4	4	4	4	4	2	3	2	3	2	2
5	5	3	4	5	5	5	3	4	4	5	5	2	3	5	5
2	3	3	4	3	4	4	4	4	4	2	3	2	3	2	2
3,55	4,23	2,65	3,78	3,65	4,19	3,76	4,37	3,88	4,39	3,51	4,19	3,04	2,73	3,55	4,16
0,99	0,75	0,75	0,95	0,84	0,80	0,81	0,75	0,75	0,66	1,03	0,84	0,87	0,93	0,92	0,82
1	1	1	2	2	2	2	3	2	3	1	2	1	1	1	2
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
4	4	4	3	3	3	3	2	3	2	4	3	4	4	4	3
4	4	3	4	4	4	4	5	4	4	3,5	4	3	3	4	4
3	4	2	4	3	5	4	5	4	5	3	5	3	2	4	4
-0,39	-0,99	0,49	-0,36	0,12	-0,52	-0,08	-0,71	0,01	-0,62	-0,06	-0,72	0,17	0,01	-0,16	-0,75
-0,06	1,66	-0,24	-0,75	-0,74	-0,78	-0,60	-0,86	-0,79	-0,64	-0,98	-0,32	-0,30	-0,80	-0,53	0,02

Durchschnitt  
3,78

Tabelle 1: Schönheit - Urdaten und Datenauswertung

	Geschl.	Alter	Ausb.	HH- Nettoek.	Status	Kategorie	U	Höhe
						Frage	65	66
						Abb.	22	23
1	w	65	R	1	Z	1	-2	-2
2	w	65	R	1	Z	2	-1	-2
3	w	25	U	2	Z	3	0	-2
4	w	40	U	2	Z	4	0	-2
5	w	40	R	1	Z	5	0	-2
6	w	40	R	1	Z	6	0	-2
7	w	25	R	2	Z	7	0	-2
8	m	25	R	1	Z	8	0	-1
9	m	40	R	2	E	9	0	-1
10	m	40	R	2		10	0	-1
11	m	40	U	3		11	0	-1
12	m	40	FH	3	Z	12	0	-1
13	w	65	R	2		13	0	-1
14	m	40	FH	3		14	0	-1
15	m	40	R	2		15	0	-1
16	m	40	FH	3		16	0	-1
17	w	25	H	1		17	0	-1
18	m	25	U	2	Z	18	0	-1
19	w	40	U	3		19	0	-1
20	m	25	A	2		20	0	-1
21	w	40	R	1	Z	21	0	-1
22	w	40	R	1	Z	21	0	0
23	m	25	R	2	Z	22	0	0
24	m	25	R	2	Z	22	0	0
25	w	25	U	2		23	0	0
26	w	25	U	2		23	0	0
27	m	25	U	2		24	0	0
28	m	25	U	2		24	0	0
29	w	65	R	2		25	0	0
30	w	65	R	2		25	0	0
31	w	25	U	2		26	0	0
32	w	25	U	2		26	0	0
33	m	65	A	2		27	0	0
34	m	65	A	2		27	0	0
35	m	25	R	1		28	0	0
36	m	25	R	1		28	0	0
37	w	40	U	3		29	0	0
38	w	40	U	3		29	0	0
39	m	40	U	3		30	0	0
40	m	40	U	3		30	0	0
41	w	40	U	3		31	0	0
42	m	25	U	2		32	0	0
43	m	25	R	1		33	0	0
44	m	25	R	1		33	0	0
45	w	25	H	1		34	0	0
46	w	25	H	1		34	0	0
47	w	40	R	2		35	0	0
48	w	40	R	2		35	0	0
49	w	25	R	1		36	0	0
50	w	25	R	1		36	0	0
51	w	25	R	1		37	0	0
52	w	25	R	1		37	0	0
53	m	40	U	3	Z	38	0	0
54	m	40	U	3	Z	38	0	0
55	m	40	U	3		39	0	0
56	m	40	U	3		39	0	0
57	w	25	A	2	E	40	0	0
58	w	25	A	2	E	40	0	0
59	m	40	U	2		41	0	0
60	m	40	U	2		41	0	0
61	w	25	A	2	Z	42	0	0
62	w	25	A	2	Z	42	0	0
63	m	25	A	2	Z	43	0	0
64	m	25	A	2	Z	43	0	0
65	m	25	A	2		44	0	0
66	m	25	A	2		44	0	0
67	w	40	R	1		45	0	0
68	w	40	R	1		45	0	0
69	m	25	U	1	Z	46	0	0
70	m	25	U	1	Z	46	0	0

Tabelle 2: Einzugs- und Zahlungsbereitschaften - Urdaten und Datenauswertung

71	w	25	A	2		47	0	0
72	w	25	A	2		47	0	0
73	m	25	R	1		48	0	0
74	m	40	R	2		49	0	0
75	w	25	U	3	Z	50	0	0
76	m	25	A	2	Z	51	0	0
77	w	25	R	1		52	0	0
78	m	40	R	2		53	0	0
79	m	40	U	3	Z	54	0	0
80	m	25	U	3		55	0	0
81	w	65	R	1		56	0	0
82	m	40	FH	2		57	0	0
83	w	40	FH	2		58	0	0
84	m	40	U	3		59	0	0
85	w	40	FH	2	E	60	1	0
86	w	25	A	2		61	1	0
87	w	25	A	2	Z	62	1	0
88	m	40	FH	2		63	1	0
89	m	65	R	1		64	1	0
90	w	25	U	2	Z	65	1	0
91	w	25	A	1		66	1	0
92	w	25	A	2		67	1	0
93	m	65	U	3	Z	68	1	0
94	w	65	H	3	Z	69	1	0
95	m	25	U	1	Z	70	1	0
96	m	40	U	2		71	1	0
97	m	25	R	1		72	1	0
98	w	25	U	2		73	1	0
99	w	40	U	2		74	1	0
100	m	40	A	2		75	1	1
101	w	40	A	2		76	1	1
102	w	25	U	3		77	1	1
103	m	40	FH	1	E	78	1	1
104	w	40	A	2	E	79	1	1
105	w	65	H	1		80	1	1
106	w	65	R	1		81	1	1
107	m	40	R	3		82	1	1
108	w	40	U	3		83	1	1
109	w	65	FH	3		84	1	1
110	m	65	FH	3		85	1	1
111	m	40	FH	1		86	1	1
112	w	25	FH	2		87	1	1
113	w	25	FH	1		88	1	1
114	m	25	FH	1		89	1	2
115	w	40	R	1		90	1	2
116	w	40	R	1		91	1	2
117	w	25	FH	2		92	1	2
118	w	40	U	3		93	1	2
119	w	40	U	3		93	2	1
120	m	40	R	2		94	2	1
121	m	40	R	2		94	2	1
122	m	40	R	2		94	2	1
123	m	40	U	3		95	2	1
124	m	40	U	3		95	2	1
125	m	40	U	3		95	2	1
126	m	40	U	3		95	2	1
127	m	40	U	3		96	2	1
128	m	40	U	3		96	2	1
129	m	40	U	3		96	2	1
130	m	40	U	3		96	2	1
131	m	65	R	2		97	2	1
132	m	65	R	2		97	2	1
133	m	65	R	2		97	2	1
134	w	65	R	2		98	2	1
135	w	65	R	2		98	2	1
136	w	65	R	2		98	2	1
137	w	65	R	1		99	2	1
138	w	65	R	1		99	2	1
139	w	65	R	1		99	2	1
140	m	65	R	1		100	2	1
141	m	65	R	1		100	2	1
142	m	65	R	1		100	2	1
143	w	40	U	2		101	2	1
144	w	40	U	2		101	1	1
145	w	40	U	2		101	1	1
146	m	40	U	2		102	1	1
147	m	40	U	2		102	1	1
148	m	40	U	2		102	1	1
149	m	25	U	3		103	1	1
150	m	25	U	3		103	1	1

Anzahl Einzugsbereiter	143	118
Einzugsbereitschaft (Prozent)	95,3%	78,7%
Zahlungsbereitschaft	0,57	-0,03

Tabelle 2: Einzugs- und Zahlungsbereitschaften - Urdaten und Datenauswertung

[illegible]

Tabelle 2: Einzugs- und Zahlungsbereitschaften - Urdaten und Datenauswertung

[illegible]

Tabelle 2: Einzugs- und Zahlungsbereitschaften - Urdaten und Datenauswertung

Kategorie	offene Bebauung EFHs											offene Bebauung EFHs	
	U	Nachkriegsbebauung					Verwahrlosung			U	Gew.	U	N
Frage	67	76	77	78	79	107	102	103	104	109	57	68	80
Abb.	24	38	39	40	41	68	60	62	63	13	72	25	42
1	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	0	-2
2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
3	-2	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
4	-2	-1	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
5	-2	-1	-1	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
6	-2	-1	0	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-1	-2
7	-1	0	0	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-1	-2
8	-1	0	0	-1	-1	-2	-2	-2	-2	-1	-1	-1	-2
9	-1	0	0	-1	-1	-2	-2	-2	-2	-1	-1	-1	-2
10	-1	0	0	-1	-1	-2	-2	-2	-1	-1	-1	-1	-2
11	-1	0	0	-1	-1	-1	-2	-2	-1	-1	-1	-1	-2
12	-1	0	0	-1	0	-1	-2	-1	-1	0	-1	0	-1
13	-1	0	0	-1	0	-1	-2	-1	-1	0	-1	0	-1
14	-1	0	0	0	0	-1	-2	-1	-1	0	-1	0	-1
15	-1	0	0	0	0	-1	-2	-1	-1	0	-1	0	-1
16	-1	0	0	0	0	0	-2	-1	-1	0	-1	0	-1
17	-1	0	0	0	0	0	-2	-1	-1	0	-1	0	-1
18	-1	0	0	0	0	0	-2	-1	-1	0	0	0	-1
19	-1	0	0	0	0	0	-1	-1	-1	0	0	0	-1
20	0	0	0	0	0	0	-1	-1	-1	0	0	0	-1
21	0	0	0	0	0	0	-1	-1	0	0	0	0	-1
21	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	0	-1
22	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	0	-1
22	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	0	-1
23	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	0	-1
23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
29	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0
29	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0	0	0
30	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0	0	0
30	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0	0	0
31	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0	2	0
32	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0	1	0
33	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0	1	0
33	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	1	0
34	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	1	0
34	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	1	0
35	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	1	0
35	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	1	0
36	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	1	0
36	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	1	0
37	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	1	0
37	0	0	0	0	1	0	1	1	1	1	0	1	0
38	0	0	0	1	0	0	1	1	1	1	0	1	0
38	0	0	0	1	0	0	1	1	1	1	0	1	0
39	0	0	0	1	0	0	1	1	1	1	0	1	0
39	0	0	0	1	0	0	1	1	1	1	0	1	0
40	0	0	0	1	0	0	1	1	1	1	0	1	0
40	0	0	0	1	0	0	1	1	1	1	0	1	0
41	0	0	0	1	0	0	1	1	1	1	0	1	0
41	0	0	0	1	0	0	1	1	1	1	0	1	0
42	0	0	0	1	0	0	1	1	1	1	0	1	0
42	0	0	0	1	0	0	1	1	1	1	0	1	0
43	0	0	0	2	0	0	1	1	1	1	0	1	0
43	0	1	0	2	0	0	1	1	1	1	0	1	0
44	0	1	0	2	0	0	1	1	1	1	1	1	0
44	0	1	0	2	0	0	1	1	1	1	1	1	0
45	0	1	0	2	0	0	1	1	1	1	1	1	0
45	0	1	0	2	0	0	1	1	1	1	1	1	0
46	0	1	1	2	0	0	1	1	1	1	1	1	0
46	0	1	1	2	0	0	1	1	1	1	1	1	0

Tabelle 2: Einzugs- und Zahlungsbereitschaften - Urdaten und Datenauswertung

[illegible]

Tabelle 2: Einzugs- und Zahlungsbereitschaften - Urdaten und Datenauswertung



b. MFHs achkriegs.		Kategorie	Gruppe		Wohnanlagen								
81	82	Frage	87	88	83	84	85	86	90	111	112	113	114
43	44	Abb.	15	47	17	45	18	46	48	19	73	20	74
-2	-2	1	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
-2	-2	2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
-2	-2	3	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
-2	-2	4	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-1	-2
-2	-2	5	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-1	-2
-2	-2	6	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-1	-2
-2	-2	7	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-1	-2
-2	-2	8	-2	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-1	-2	-1	-2
-2	-2	9	-2	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-1	-2	-1	-2
-2	-2	10	-2	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-1	-2	-1	-2
-2	-2	11	-2	-1	-1	-2	-1	-2	-2	-1	-2	-1	-2
-2	-2	12	-2	-1	-1	-2	-1	-2	-2	-1	-2	-1	-2
-2	-2	13	-2	-1	-1	-2	-1	-2	-2	-1	-1	-1	-2
-2	-2	14	-2	-1	-1	-2	-1	-2	-2	-1	-1	-1	-2
-2	-2	15	-2	-1	-1	-2	-1	-2	-2	-1	-1	-1	-2
-2	-2	16	-1	-1	-1	-2	-1	-2	-2	-1	-1	-1	-1
-2	-1	17	-1	-1	-1	-2	-1	-2	-1	-1	-1	-1	-1
-2	-1	18	-1	-1	-1	-2	-1	-2	-1	0	0	-1	-1
-2	-1	19	-1	-1	-1	-2	-1	-2	-1	0	0	0	-1
-2	-1	20	-1	-1	-1	-2	-1	-2	-1	0	0	0	0
-1	-1	21	-1	-1	-1	-1	-1	-2	-1	0	0	0	0
-1	-1	21	-1	-1	-1	-1	-1	-2	-1	0	0	0	0
-1	-1	22	-1	-1	0	-1	-1	-2	-1	0	0	0	0
-1	-1	22	-1	-1	0	-1	-1	-1	-1	0	1	0	0
-1	-1	23	-1	0	0	-1	-1	-1	-1	0	1	0	0
-1	-1	23	0	0	0	-1	-1	-1	-1	0	1	0	0
-1	-1	24	0	0	0	-1	-1	-1	0	0	1	0	0
-1	0	24	0	0	0	-1	-1	-1	0	0	1	0	0
-1	0	25	0	0	0	-1	-1	-1	0	0	1	0	1
-1	0	25	0	0	0	-1	-1	-1	0	0	1	0	1
-1	0	26	0	0	0	-1	-1	-1	0	0	1	0	1
-1	0	26	0	0	0	-1	-1	-1	0	0	1	0	1
-1	0	27	0	0	0	-1	-1	-1	0	0	1	0	1
-1	0	27	0	0	0	-1	-1	-1	0	0	1	0	1
-1	0	28	0	0	0	-1	-1	-1	0	0	1	0	1
-1	0	28	0	0	0	-1	-1	-1	0	0	1	0	1
-1	0	29	0	0	0	-1	-1	-1	0	0	1	0	1
0	0	29	0	0	0	-1	-1	-1	0	0	1	0	1
0	0	30	0	1	0	-1	-1	-1	0	0	1	1	1
0	0	30	0	1	0	-1	-1	-1	0	0	1	1	1
0	0	31	0	1	0	0	-1	0	0	0	1	1	1
0	1	32	0	1	0	0	-1	0	0	2	1	1	1
0	1	33	0	1	0	0	0	0	0	1	1	1	1
0	1	33	0	1	0	0	0	0	0	1	1	1	1
0	1	34	0	1	0	0	0	0	0	1	1	1	1
0	1	34	0	1	0	0	0	0	0	1	1	1	1
0	1	35	0	1	0	0	0	0	0	1	1	1	1
0	1	35	0	1	0	0	0	0	0	1	1	1	1
0	1	36	0	1	0	0	0	0	0	1	1	1	1
0	1	36	0	1	0	0	0	0	0	1	1	1	1
0	1	37	0	1	0	0	0	0	1	1	1	1	1
0	1	37	0	1	0	0	0	0	1	1	1	1	1
0	1	38	1	1	0	0	0	0	1	1	1	1	1
0	1	38	1	1	0	0	0	1	1	1	1	1	1
0	1	39	1	1	0	0	0	1	1	1	1	1	1
0	1	39	1	1	0	0	0	1	1	1	1	1	1
0	1	40	1	1	0	0	0	1	1	1	1	1	1
0	1	40	1	1	0	0	0	1	1	1	1	1	1
0	1	41	1	1	0	0	0	1	1	1	1	1	1
0	1	41	1	1	0	0	0	1	1	1	1	1	1
0	1	42	1	1	0	0	0	1	1	1	1	1	1
0	1	42	2	1	0	0	0	1	1	1	1	1	1
0	1	43	2	1	0	0	0	1	1	1	1	1	1
0	1	43	2	1	0	0	0	1	1	1	1	1	1
0	1	44	2	1	0	0	0	1	1	1	1	1	1
0	1	44	2	1	0	1	0	1	1	1	1	1	1
0	1	45	2	1	0	1	0	1	1	1	1	1	1
0	1	45	2	1	0	1	0	1	1	1	1	1	1
0	1	46	2	1	0	1	0	1	1	1	1	1	1
0	1	46	2	1	0	1	0	1	1	1	1	1	1

Tabelle 2: Einzugs- und Zahlungsbereitschaften - Urdaten und Datenauswertung

0	1	47	1	1	0	1	0	1	1	1	1	1	1
0	1	47	1	1	0	1	0	1	1	1	1	1	1
0	1	48	1	1	0	1	0	1	1	1	1	1	1
0	1	49	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1
0	1	50	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1
0	1	51	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1
0	1	52	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1
0	1	53	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1
0	1	54	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1
0	1	55	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1
0	1	56	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1
0	1	57	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1
0	1	58	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1
0	1	59	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1
0	1	60	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1
0	1	61	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1
0	1	62	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1
0	1	63	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	64	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	65	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	66	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	67	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	68	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	69	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	70	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	71	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	72	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	73	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	74	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	75	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	76	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	77	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	78	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	79	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	80	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	81	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	82	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	83	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	84	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	85	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	86	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	87	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	88	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	89	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	90	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	91	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	92	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	93	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	93	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	94	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	94	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	94	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	95	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	95	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	95	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	95	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	96	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	96	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	96	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	96	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	97	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	97	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	97	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	98	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	98	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	98	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	99	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	99	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	99	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	100	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	100	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	100	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	101	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	101	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	101	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	102	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	102	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	102	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	103	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	103	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
96 64,0%	43 28,7%		65 43,3%	42 28,0%	118 78,7%	73 48,7%	73 48,7%	55 36,7%	52 34,7%	42 28,0%	24 16,0%	38 25,3%	28 18,7%
-0,51	-0,95		-0,35	-0,64	-0,04	-0,71	-0,71	-1,09	-0,77	-0,52	-1,17	-0,55	-1,21

Tabelle 2: Einzugs- und Zahlungsbereitschaften - Urdaten und Datenauswertung

Kategorie		Gebäuderiegel					
Frage	89	90	91	92	95	96	
Abb.	16	48	49	50	14	52	
1	-2	-2	-2	-2	-2	-2	
2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	
3	-2	-2	-1	-2	-2	-2	
4	-2	-2	-1	-1	-2	-2	
5	-2	-2	-1	-1	-2	-2	
6	-2	-2	-1	-1	-2	-2	
7	-2	-2	-1	-1	-2	-2	
8	-2	-2	-1	-1	-2	-2	
9	-1	-2	-1	-1	-2	-2	
10	-1	-2	-1	-1	-2	-2	
11	-1	-2	-1	-1	-1	-2	
12	-1	-2	-1	-1	-1	-2	
13	-1	-2	0	-1	-1	-2	
14	-1	-2	0	-1	-1	-2	
15	-1	-2	0	-1	-1	-2	
16	-1	-2	0	-1	-1	-2	
17	-1	-1	0	-1	-1	-2	
18	-1	-1	0	-1	-1	-1	
19	-1	-1	0	-1	-1	-1	
20	-1	-1	0	-1	-1	-1	
21	-1	-1	0	-1	-1	0	
21	-1	-1	0	-1	0	0	
22	-1	-1	0	-1	0	0	
22	-1	-1	0	-1	0	0	
23	-1	-1	0	-1	0	0	
23	-1	-1	0	0	0	0	
24	-1	0	0	0	0	0	
24	-1	0	0	0	0	0	
25	0	0	0	0	0	0	
25	0	0	0	0	0	0	
26	0	0	0	0	0	0	
26	0	0	0	0	0	0	
27	0	0	0	0	0	0	
27	0	0	0	0	0	0	
28	0	0	0	0	0	0	
28	0	0	0	0	0	0	
29	0	0	0	0	0	0	
29	0	0	0	0	0	0	
30	0	0	0	0	0	0	
30	0	0	0	0	0	0	
31	0	0	0	0	0	0	
32	0	0	0	0	0	0	
33	0	0	0	0	1	1	
33	0	0	0	0	1	1	
34	0	0	0	0	1	2	
34	0	0	0	0	1	1	
35	0	0	0	0	1	1	
35	0	0	0	0	1	1	
36	0	0	0	0	2	1	
36	0	0	0	0	2	1	
37	0	1	0	0	1	1	
37	0	1	0	0	1	1	
38	0	1	0	0	1	1	
38	0	1	0	0	1	1	
39	0	1	0	0	1	1	
39	0	1	0	0	1	1	
40	0	1	0	0	1	1	
40	0	1	0	0	1	1	
41	0	1	0	0	1	1	
41	0	1	0	0	1	1	
42	0	1	0	0	1	1	
42	0	1	0	0	1	1	
43	0	1	0	0	1	1	
43	0	1	0	0	1	1	
44	0	1	0	0	1	1	
44	0	1	0	0	1	1	
45	0	1	0	0	1	1	
45	0	1	0	0	1	1	
46	0	1	0	0	1	1	
46	0	1	0	0	1	1	

Tabelle 2: Einzugs- und Zahlungsbereitschaften - Urdaten und Datenauswertung

47	0	1	0	0		
47	0	1	0	0		
48	0	1	0	0		
49	1	1	0	0		
50	1	1	0	0		
51	1	1	0	0		
52	2	1	0	0		
53	2	1	0	0		
54		1	0	0		
55		1	0	0		
56		1	0	0		
57		1	0	0		
58		1	0	0		
59		1	0	1		
60		1	0	1		
61		1	0	1		
62		1	0	1		
63		1	0	1		
64		1	0	1		
65		1	0	1		
66		1	0	1		
67		1	0	1		
68		1	0	1		
69		1	1	1		
70		1	1	1		
71		1	1	1		
72		1	1	1		
73		1	1	1		
74		1	1	1		
75		1	1	1		
76		1	1	1		
77		1	1	1		
78		1	1	1		
79		1	1	1		
80		1	1	1		
81		1	1	1		
82		1	1	1		
83		1	1	1		
84		1	1	1		
85		1	1	1		
86		1	1	1		
87		1	1	2		
88		1	1	2		
89		1	1	2		
90		1	1	2		
91		1	1	2		
92		1	1			
93		1	1			
93		1	1			
94		1	1			
94		1	1			
94		1	1			
95		1	1			
95		1	1			
95		1	1			
95		1	1			
96		1	1			
96		1	2			
96		1	2			
96		1	2			
97		1	2			
97		1	2			
97		1	2			
98		1	2			
98		1	2			
98		1	1			
99		1	1			
99		1	1			
99		1	1			
100		1	1			
100		1	1			
100		1	1			
101		1	1			
101		1	1			
101		1	1			
101		1	1			
102		1	1			
102		1	1			
102		1	1			
103		1	1			
103		1	1			
Durchschnitt						
78		52	135	116	50	45
52,0%		34,7%	90,0%	77,3%	33,3%	30,0%
Durchschnitt						
-0,37		-0,77	0,27	0,09	-0,42	-0,73
-0,38						

Tabelle 2: Einzugs- und Zahlungsbereitschaften - Urdaten und Datenauswertung

Kategorie	geschlossene Bebauung										offene Bebauung EFHs																			
	Nachkriegsbebauung					Verwahrlosung					Nachkriegsbebauung					Verwahrlosung														
	U	Höhe	22	23	27	28	29	22	26	30	31	66	53	22	56	57	58	59	24	38	39	40	41	68	24	60	62	63	U	Gew.
Abb.			0,95	0,79	0,65	0,55	0,38	0,95	0,77	0,57	0,47	0,57	0,50	0,50	0,31	0,18	0,10	0,19	0,74	0,93	0,75	0,57	0,71	0,24	0,74	0,36	0,27	0,23	0,85	0,27
Einzugsbereitschaft (Prozent)			2,14	2,79	3,67	4,27	4,41	2,14	3,13	3,77	4,10	3,55	3,03	2,14	4,13	4,55	4,72	4,82	2,82	2,91	3,73	4,21	3,50	4,56	2,82	3,41	3,62	3,64	4,56	3,63
Ästhetik						B = 0,9406																								
Nachkrieg						B = 0,9852																								
Neubau						B = 0,9853																								
Verwahrlosung						B = 0,9853																								
Bravais-Pearson gesamt						B = 0,2660																								

T-Wert	2,75
t(0,975; 45) = 1,96	

Kategorie	geschlossene Bebauung										offene Bebauung EFHs																	
	Nachkriegsbebauung					Verwahrlosung					Nachkriegsbebauung					Verwahrlosung												
	U	Höhe	27	28	29	22	26	30	31	66	53	22	56	57	58	59	24	38	39	40	41	68	24	60	62	63	U	Gew.
Abb.	22	23																										
Ästhetik	2,14	2,79	3,67	4,27	4,41	2,14	3,13	3,77	4,10	3,55	3,03	2,14	4,13	4,55	4,72	4,82	2,82	2,91	3,73	4,21	3,50	4,56	2,82	3,41	3,62	3,64	4,56	3,63
Zahlungsbereitschaft	0,57	-0,03	-0,59	-0,53	-1,16	0,57	0,19	0,07	0,27	-0,34	-0,83	0,57	-1,24	-1,22	-0,87	-0,68	0,05	0,68	0,55	0,47	0,27	-0,69	0,05	-0,59	-0,73	-0,77	0,62	-0,54
Nachkrieg			B = 0,8923																									
Neubau			B = 0,6064																									
Verwahrlosung			B = 0,7340																									
Bravais-Pearson gesamt			B = 0,1597																									

T-Wert	2,21
t(0,975; 45) = 1,96	

kategorie	geschlossene bebauung													offene bebauung EFHs																	
	nachkriegsbebauung													verwahrlosung						nachkriegsbebauung						verwahrlosung					
	U	Höhe		22	26	30	31	66	53	G	verwahrlosung		58	59	24	38	39	40	41	68	24	60	62	63	U	Gew.					
Abb. Einzugsbereitschaft (Prozent)	0,95	0,79	0,65	0,55	0,38	0,95	0,77	0,57	0,47	0,57	0,50	0,95	0,31	0,18	0,10	0,19	0,74	0,93	0,75	0,57	0,71	0,24	0,74	0,36	0,27	0,23	0,85	0,27			
	0,57	-0,03	-0,59	-0,53	-1,16	0,57	0,19	0,07	0,27	-0,34	-0,83	0,57	-1,24	-1,22	-0,87	-0,68	0,05	0,68	0,55	0,47	0,27	-0,69	0,05	-0,59	-0,73	-0,77	0,62	-0,54			
Zahlungsbereitschaft																															
				B =	0,9627																										
Nachkrieg																															
Neubau				B =	0,5049																										
Verwahrlosung				B =	0,8876																										
Bravais-Pearson gesamt				B =	0,7348																										
gesamt																															
T-Wert																															
t(0,975; 45) = 1,96																															

Tabelle 3: Bravais-Pearson-Korrelationskoeffizient bezogen auf Schönheit, Einzugs- und Zahlungsbereitschaft

offene Bab. MFHs				Gruppe				Wohnanlagen								Gebäuderiegel							
Nachkriegsb.																							
U	25	42	43	44	15	47	17	45	18	46	19	73	20	74		16	48	49	50	14	52		
0,91	0,85	0,64	0,29	0,43	0,28	0,79	0,49	0,49	0,37	0,28	0,16	0,25	0,19	0,33	0,30	0,52	0,35	0,90	0,77	0,33	0,30		
4,42	4,56	2,23	3,80	3,55	4,23	2,65	3,78	3,65	4,19	3,76	4,37	3,88	4,39			3,51	4,19	3,55	4,16	3,04	2,73		
0,3706			0,1373		Skalierung			-0,9096		0,8274		Verlängerung				0,4322				0,1868			

offene Bab. MFHs				Gruppe				Wohnanlagen								Gebäuderiegel							
Nachkriegsb.																							
U	25	42	43	44	15	47	17	45	18	46	19	73	20	74		16	48	49	50	14	52		
4,42	4,56	2,23	3,80	3,55	4,23	2,65	3,78	3,65	4,19	3,76	4,37	3,88	4,39			3,51	4,19	3,55	4,16	3,04	2,73		
0,70	-0,07	-0,51	-0,95	-0,35	-0,64	-0,04	-0,71	-0,71	-0,71	-1,09	-0,52	-1,17	-0,55	-1,21	-0,73	-0,37	-0,77	0,27	0,09	-0,42	-0,73		
0,5964			0,2564		Skalierung			-0,8857		0,7844		Verlängerung				0,2850				0,0812			

offene Bab. MFHs				Gruppe				Wohnanlagen								Gebäuderiegel							
Nachkriegsb.																							
U	25	42	43	44	15	47	17	45	18	46	19	73	20	74		16	48	49	50	14	52		
0,91	0,85	0,64	0,29	0,43	0,28	0,79	0,49	0,49	0,37	0,28	0,16	0,25	0,19	0,33	0,30	0,52	0,35	0,90	0,77	0,33	0,30		
0,70	-0,07	-0,51	-0,95	-0,35	-0,64	-0,04	-0,71	-0,71	-0,71	-1,09	-0,52	-1,17	-0,55	-1,21	-0,73	-0,37	-0,77	0,27	0,09	-0,42	-0,73		
0,8994			0,8090		Skalierung			0,7196		0,5178		Verlängerung				-0,5377				0,3173			

Tabelle 3: Bravais-Pearson-Korrelationskoeffizient bezogen auf Schönheit, Einzugs- und Zahlungsbereitschaft

Kategorie										
n	U	Höhe	Neu- und Nachkriegsbauten					Gew.		
Abbildung Proband	23	24	25	26	27	28	29	30	38	
Mittelwert	2,14	2,79	3,13	3,67	4,27	4,41	3,77	4,10	3,55	
Effekt		-0,6467	-0,9867	-1,5267	-2,1267	-2,2733	-1,6333	-1,96	-1,4067	
		-0,1293	-0,1973	-0,3053	-0,4253	-0,4547	-0,3267	-0,392	-0,2813	
STABW		0,89094	1,14098	1,07252	1,13691	1,14632	1,25006	1,21445	1,12981	
T-Wert		-8,8895	-10,591	-17,434	-22,91	-24,289	-16,003	-19,766	-15,249	

Tabelle 4: Ästhetische Effekte von Baumaßnahmen

geschlossene Bebauung																
Höhe	Gewerbe						U	Verwahrlosung								
24	39	40	41	42	43	44	23	31	32	33	34	35	36	37		
2,78667	3,75	4,29	4,31	4,15	4,38	4,67		3,03	3,65	4,10	4,13	4,55	4,72	4,82		
	-0,96	-1,5067	-1,52	-1,3667	-1,5933	-1,88		-0,8867	-1,5067	-1,96	-1,9933	-2,4133	-2,58	-2,68		
	-0,192	-0,3013	-0,304	-0,2733	-0,3187	-0,376		-0,1773	-0,3013	-0,392	-0,3987	-0,4827	-0,516	-0,536		
	1,26851	1,16864	1,25703	1,11377	1,14749	0,98782		1,16029	1,12176	1,00922	1,0459	0,94965	0,95024	0,89232		
	-9,2688	-15,79	-14,81	-15,028	-17,006	-23,309		-9,3592	-16,45	-23,786	-23,342	-31,124	-33,253	-36,784		
											4,13	4,55	4,72	4,82		
											-1,1	-1,52	-1,69	-1,79		
											-0,22	-0,304	-0,338	-0,358		
											1,26851	1,16864	1,25703	1,11377		
											-10,62	-15,93	-16,466	-19,683		

3,03

Tabelle 4: Ästhetische Effekte von Baumaßnahmen



offene Beb. MFHs				offene Bebauung EFHs													
U	Nachkriegsgebäude			U	Neu- und Nachkriegsgebäude								Verwahrlosung			U	Gew.
46	47	48	49	45	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60		
2,82	2,91	3,73	4,21	3,5	2,94	3,41	3,62	3,64	4,56	3,63	4,23	4,42	4,56	2,23333	3,80		
	-0,0867	-0,9067	-1,3933		0,56	0,08667	-0,12	-0,14	-1,06	-0,1267	-0,7333	-0,92	-1,06		-1,5667		
	-0,0173	-0,1813	-0,2787		0,112	0,01733	-0,024	-0,028	-0,212	-0,0253	-0,1467	-0,184	-0,212		-0,3133		
	1,47887	1,41586	1,32045		0,93751	1,15239	1,45593	1,49285	1,27036	1,16029	1,16818	1,09618	1,1066		1,05815		
	-0,7177	-7,8428	-12,923		7,31573	0,92108	-1,0095	-1,1486	-10,219	-1,337	-7,6884	-10,279	-11,732		-18,133		

Tabelle 4: Ästhetische Effekte von Baumaßnahmen

Gruppe		Wohnanlagen										Gebäuderiegel			
61		62		63		64		65		66		67		68	
3,54667	4,23		3,78		4,19		4,37		4,39		4,19		4,16		2,73
	-0,6867		-1,1333		-0,54		-0,6067		-0,5067		-0,6867		-0,6067		0,31333
	-0,1373	2,64667	-0,2267	3,65333	-0,108	-0,1213	3,76	3,88	-0,1013	3,50667	-0,1373	3,55333	-0,1213	3,04	0,06267
	0,79543		0,9098		0,61992		0,81838		0,64242		0,92784		0,81838		0,98401
	-10,573		-15,257		-10,669		-9,079		-9,6593		-9,0639		-9,079		3,89989

Tabelle 4: Ästhetische Effekte von Baumaßnahmen

Kategorie	geschlossene Bebauung										
	U	Höhe	Nachkriegsbebauung						G		
Frage	55	56	57	58	59	60	61	62	63	65	
Abb. Proband	23	24	25	26	27	28	29	30	38	31	
Einzugsbereite	143	118	115	97	83	57	86	71	85	75	
In Prozent	95,3%	78,7%	76,7%	64,7%	55,3%	38,0%	57,3%	47,3%	56,7%	50,0%	
Effekt		-16,7%	-18,7%	-30,7%	-40,0%	-57,3%	-38,0%	-48,0%	-38,7%	-45,3%	
STABW		0,41	0,42	0,48	0,50	0,49	0,50	0,50	0,50	0,50	
T-Wert		-4,97	-5,39	-7,83	-9,82	-14,42	-9,38	-11,85	-9,52	-11,07	
ZB	0,57	-0,03	0,19	-0,59	-0,53	-1,16	0,07	0,27	-0,34	-0,83	
Effekt		-0,60	-0,38	-1,15	-1,10	-1,72	-0,50	-0,30	-0,91	-1,39	
In Prozent		-15,0%	-9,4%	-28,9%	-27,4%	-43,1%	-12,4%	-7,5%	-22,7%	-34,8%	
STABW		0,81	0,94	0,77	0,87	0,84	1,06	0,96	1,04	0,98	
T-Wert		-9,13	-4,91	-18,26	-15,36	-25,12	-5,74	-3,83	-10,67	-17,45	

Tabelle 5: Effekte von Baumaßnahmen auf die Einzugs- und Zahlungsbereitschaft

offene Bebauung EFHs												
Verwahrlosung				U	Nachkriegsbebauung					Verwahrlosung		
66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78
34	35	36	37	45	50	51	52	53	54	55	56	57
46	27	15	28	111	139	113	85	107	36	54	40	35
30,7%	18,0%	10,0%	18,7%	74,0%	92,7%	75,3%	56,7%	71,3%	24,0%	36,0%	26,7%	23,3%
-64,7%	-77,3%	-85,3%	-76,7%		18,7%	1,3%	-17,3%	-2,7%	-50,0%	-38,0%	-47,3%	-50,7%
0,46	0,39	0,30	0,39		0,26	0,43	0,44	0,45	0,43	0,48	0,44	0,43
-17,12	-24,57	-34,72	-24,02		8,74	0,38	-4,82	-0,72	-14,29	-9,66	-13,07	-14,48

-1,24	-1,22	-0,87	-0,68	0,05	0,68	0,55	0,47	0,27	-0,69	-0,59	-0,73	-0,77
-1,81	-1,79	-1,43	-1,25		0,63	0,50	0,43	0,23	-0,74	-0,64	-0,77	-0,82
-45,1%	-44,7%	-35,8%	-31,1%		15,8%	12,6%	10,6%	5,6%	-18,5%	-15,9%	-19,3%	-20,4%
0,95	1,05	0,92	0,90		0,64	0,93	1,14	0,94	0,89	1,16	0,96	0,91
-23,35	-20,86	-19,17	-16,85		12,01	6,66	4,57	2,95	-10,19	-6,75	-9,82	-10,99

Tabelle 5: Effekte von Baumaßnahmen auf die Einzugs- und Zahlungsbereitschaft

		offene Beb. MFHs						Gruppe					
U		Gew.	U		Nachkriegsb.								
79		80	81	82	83	84		85	86	87		88	
58		59	46	47	48	49		15	47	17		45	
128		41	136	128	96	43		65	42	118		73	
85,3%		27,3%	90,7%	85,3%	64,0%	28,7%		43,3%	28,0%	78,7%	48,7%		
		-58,0%		-5,3%	-26,7%	-62,0%			-15,3%		-30,0%		
		0,50		0,26	0,46	0,50			0,36		0,46		
		-14,34		-2,47	-7,07	-15,22			-5,19		-7,99		
0,62		-0,54	0,70	-0,07	-0,51	-0,95		-0,35	-0,64	-0,04	-0,71		
		-1,15		-0,77	-1,21	-1,65			-0,29		-0,67		
		-28,8%		-19,2%	-30,2%	-41,3%			-7,2%		-16,7%		
		0,49		0,60	0,69	0,79			0,47		0,65		
		-28,83		15,73	-21,46	-25,69			-7,56		-12,60		

Tabelle 5: Effekte von Baumaßnahmen auf die Einzugs- und Zahlungsbereitschaft